

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ



Analýza stavebního spoření v České republice
Analysis of building savings in the Czech Republic

Student:

Ondřej Jílek

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Kateřina Kořená, Ph. D.

Ostrava 2011

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh vypracoval samostatně.
Přílohy č. 1 a 2, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnil.“

Datum odevzdání: 11. května 2011

podpis studenta

„Děkuji vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Kateřině Kořeně, Ph.D., obchodní zástupkyni Českomoravské stavební spořitelny paní Martě Axmanové a řediteli agentury Raiffeisen stavební spořitelny panu Tiboru Hevessymu za odborné rady a připomínky, kterými přispěli k vypracování mé bakalářské práce.“

OBSAH

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | ÚVOD | 3 |
| 2 | CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ | 4 |
| 2.1 | Definice stavebního spoření | 4 |
| 2.2 | Vývoj stavebního spoření v ČR a současný stav | 4 |
| 2.3 | Základní pojmy a principy stavebního spoření | 6 |
| 2.3.1 | Stavební spořitelna | 6 |
| 2.3.2 | Smlouva o stavebním spoření | 6 |
| 2.3.3 | Cílová částka | 7 |
| 2.3.4 | Fáze spoření a fáze úvěrová | 7 |
| 2.3.5 | Řádný a překlenovací úvěr ze stavebního spoření | 8 |
| 2.3.6 | Státní podpora | 8 |
| 2.3.7 | Tarif | 9 |
| 2.3.8 | Výhody a nevýhody stavebního spoření | 10 |
| 3 | SROVNÁNÍ PRODUKTŮ JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN | 11 |
| 3.1 | Produkty spořicí | 11 |
| 3.1.1 | Závěrečné shrnutí spořicích produktů | 15 |
| 3.2 | Produkty úvěrové | 17 |
| 3.2.1 | Řádný úvěr | 17 |
| 3.2.2 | Překlenovací úvěr | 25 |
| 3.3 | Vyhodnocení nejlepší stavební spořitelny | 36 |
| 4 | ANALÝZA PŘEDPOKLÁDANÉHO VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ | 38 |
| 4.1 | Novela zákona | 38 |
| 4.2 | Plánovaná opatření v oblasti stavebního spoření v příštích letech | 39 |
| 4.3 | Důsledky novely a plánovaných opatření pro subjekty stavebního spoření | 40 |
| 4.3.1 | Důsledky pro klienty | 40 |
| 4.3.2 | Modelové příklady | 42 |
| 4.3.3 | Důsledky pro stavební spořitelny | 47 |
| 4.3.4 | Důsledky pro stát | 49 |
| 4.4 | Důsledky rozhodnutí Ústavního soudu pro subjekty stavebního spoření | 49 |
| 4.5 | Celkové shrnutí | 50 |
| 4.5.1 | Srovnání produktů jednotlivých stavebních spořitelen | 51 |
| 4.5.2 | Analýza předpokládaného vývoje stavebního spoření | 52 |

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

SEZNAM ZKRATEK

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

SEZNAM PŘÍLOH

1 Úvod

Stavební spoření je nejen jedním z nejúčinnějších nástrojů financování bytových potřeb, ale rovněž patří mezi nejoblíbenější spořicí produkty. Stavební spoření umožňuje jak zhodnocování finančních prostředků prostřednictvím úroků z vkladu a státní podpory, které jsou posléze všeobecně použitelné, tak čerpání úvěrů s výhodnými úrokovými sazbami na financování výdajů souvisejících s bydlením.

Cílem bakalářské práce je srovnat produkty nabízené jednotlivými stavebními spořitelny a analyzovat současný vývoj stavebního spoření v České republice.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol včetně úvodu a závěru. Ve druhé kapitole je nejprve charakterizována podstata stavebního spoření a jeho vývoj od vzniku samostatné České republiky až po současný stav. V další části druhé kapitoly jsou pak objasněny základní pojmy související se stavebním spořením a uvedeny jeho hlavní výhody a nevýhody.

Ve třetí kapitole jsou srovnávány tarify jednotlivých stavebních spořitelen v rámci jejich výhodnosti pro klienta. Tarify jsou porovnávány v členění na spořicí a úvěrové produkty. Kritériem pro srovnávání spořicích produktů je zejména jejich výnosnost a úvěrové produkty jsou srovnávány především na základě jejich měsíční a celkové nákladovosti. Na konci třetí kapitoly je dle zjištěných výsledků vyhodnocena stavební spořitelna poskytující nejvýhodnější produkty.

V rámci čtvrté části bakalářské práce je analyzován předpokládaný vývoj stavebního spoření a jeho možné dopady na subjekty stavebního spoření, kterými jsou stavební spořitelny, jejich klienti a stát. Vliv předpokládaného vývoje stavebního spoření na klienty je posuzován na základě výnosnosti, která je u stavebního spoření nejdůležitějším kritériem pro posouzení jeho výhodnosti.

2 Charakteristika stavebního spoření

V následujících odstavcích je definováno, co je a k čemu slouží stavební spoření a jak se vyvíjelo v rámci samostatné České republiky. Dále jsou vysvětleny základní pojmy a principy fungování stavebního spoření a taktéž jsou uvedeny jeho výhody a nevýhody.

2.1 Definice stavebního spoření

Podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření části I § 1 je stavební spoření vymezeno jako „účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření“ (Kieler, 2010).

Obecně lze říci, že stavební spoření představuje jeden z nejúčinnějších nástrojů financování bytových potřeb, který je poskytován stavebními spořitelny.

2.2 Vývoj stavebního spoření v ČR a současný stav

Vznik stavebního spoření v České republice je datován na 25. února 1993, kdy vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření. Bylo zavedeno za účelem zpřístupnit úvěry na bydlení širšímu okruhu obyvatel a za výhodnějších podmínek, avšak postupem času se z něj stal především nejvýhodnější produkt střednědobého až dlouhodobého spoření (Horák, Hradil, 2010).

Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření byl od svého vzniku několikrát novelizován. První novelizace zákona byla provedena v roce 2005, kdy byla zavedena možnost přidělení překlenovacího úvěru. Nejvýraznější změny však nastaly po schválení novely z roku 2003, jež vstoupila v platnost od 1. ledna 2004. Kromě úprav souvisejících se vstupem ČR do Evropské unie došlo u smluv uzavřených od 1. ledna 2004 ke snížení výše státní podpory z dosavadních 25 – ti % z cílové částky při maximálním ročním vkladu 18 000 Kč na 15 % z cílové částky při maximálním ročním vkladu 20 000 Kč. Novelou z roku 2003 byla rovněž prodloužena vázací lhůta z pěti na šest let. V roce 2005 nabyla účinnosti novela, jež stavebním spořitelnám stanovila povinnost uvést při uzavírání smlouvy budoucí vývoj poplatků souvisejících se službami jimi poskytovanými (Kieler, Lukáš, 2007). Poslední novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, o níž je pojednáno v podkapitole 4.1, byla schválena v roce 2010.

Původně bylo na území ČR provozováno 6 stavebních spořitelen, ale v roce 2008 došlo k fúzi HYPPO stavební spořitelny s Raiffeisen stavební spořitelnou. V současnosti tak na území našeho státu působí 5 stavebních spořitel:

- Českomoravská stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna České spořitelny a. s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Modrá pyramida stavební spořitelna,
- Wüstenrot stavební spořitelna.

Ke dni 29. června 2000 byla založena Asociace českých stavebních spořitel (dále jen AČSS) za účelem ochrany a podpory společných zájmů stavebních spořitel působících na českém finančním trhu, která sdružovala všech 6 stavebních spořitel, které se tehdy nacházely na území ČR a od listopadu roku 2008 má 5 členů. Základním cílem AČSS je vytvoření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření. Předsedou AČSS je Vojtěch Lukáš.¹

V systému stavebního spoření je dle údajů platných ke konci roku 2010 alokováno 430,122 mld. Kč vkladů, z čehož na úvěry je poskytnuto 293,363 mld. Kč. Poměr mezi objemem úvěrů a vkladů tedy v roce 2010 vzrostl meziročně o necelé 4 procentní body a činil 68,2 %.² Počet účastníků stavebního spoření se pohybuje okolo 5 miliónů Kč, z nichž pouze 1 milión čerpá úvěr. Podle AČSS uzavřely stavební spořitelny v roce 2010 zhruba 906 000 nových smluv, včetně navýšení cílových částek, což je zhruba o 19 000 více, než tomu bylo v roce předcházejícím, přičemž například u ČMSS byly téměř 2 / 5 nových smluv uzavřeny až v posledních dvou měsících roku 2010. Došlo však k meziročnímu poklesu cílové částky u nových smluv přibližně o 8 mld. Kč na 263,5 mld. Kč. Všechny stavební spořitelny v roce 2010 zaznamenaly také meziroční pokles nově poskytnutých úvěrů, přičemž nejvýrazněji se tento pokles projevil u Wüstenrot stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny a. s..³

¹ Zdroj: <http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>

² Zdroj: <http://www.hypindex.cz/clanky/nizsi-statni-prispevek-klienty-od-stavebniho-sporeni-neodradil/>

³ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/obliba-uveru-od-stavebnich-sporitelen-loni-klesla-o-12-procent-ptx/ekonomika.aspx?c=A110120_105038_ekonomika_fih

2.3 Základní pojmy a principy stavebního spoření

V této kapitole je nejprve definována stavební spořitelna a dále jsou objasněny pojmy jako smlouva o stavebním spoření, cílová částka, fáze spoření a fáze úvěrová, řádný a překlenovací úvěr či státní podpora.

2.3.1 Stavební spořitelna

Stavební spořitelna představuje specializovanou banku, která je oprávněna vykonávat pouze ty činnosti, které jsou jí svěřeny v udělené bankovní licenci, což je zejména stavební spoření a některé další vedlejší činnosti, jež jsou uvedeny v § 9 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření, jako je například přijímání vkladů od bank, poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření, obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy, obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými ČR, provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činnostmi stavební spořitelny, poskytování bankovních informací, atd. (Kieler, 2010).

2.3.2 Smlouva o stavebním spoření

Stavební spoření vzniká uzavřením smlouvy o stavebním spoření mezi stavební spořitelnou na straně jedné a jejím klientem (účastníkem stavebního spoření), fyzickou či právnickou osobou, na straně druhé. Důležitou součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření a pevná předem stanovená úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření, kde rozdíl mezi těmito dvěma sazbami nesmí přesahovat 3 procentní body. Ve smlouvě musí být mimo jiné zakotvena výše poplatků za uzavření smlouvy, za vedení účtu, za vyřízení úvěru a velice důležitým prvkem smlouvy je rovněž výše cílové částky. Ve smlouvě o stavebním spoření by taktéž nemělo chybět prohlášení klienta, zda žádá o státní podporu. Účastník stavebního spoření může uzavřít libovolný počet smluv (Kieler, Lukáš, 2007).

Všeobecné obchodní podmínky

Všeobecné obchodní podmínky jsou podle (Kieler, 2010) schvalovány Ministerstvem financí a musí obsahovat minimálně následující údaje:

- podmínky, jež je třeba splnit pro uzavření smlouvy, a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- podmínky a požadavky stavební spořitelny pro přidělení úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,

- postup při ukončení činnosti stavební spořitelny nebo při odebrání bankovní licence.

2.3.3 Cílová částka

Cílová částka představuje množství peněžních prostředků, kterého má být v rámci stavebního spoření dosaženo a tato částka nesmí být účastníkem překročena. Cílová částka je tvořena souhrnem vkladů účastníka stavebního spoření, státní podporou, úvěrem ze stavebního spoření a úroky z vkladů a státní podpory, sníženým o poplatky účtované stavební spořitelnou. Stavební spořitelny stanovují určitou minimální hranici cílové částky, shora však omezena nebývá.

2.3.4 Fáze spoření a fáze úvěrová

Stavební spoření se může (ale nemusí) skládat ze dvou fází. První fází je fáze spořicí, která začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, vyplacením zůstatku na účtu stavebního spoření při jeho ukončení nebo zánikem právnické osoby jakožto účastníka stavebního spoření.

Ve fázi spořicí si klient pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně) nebo nepravidelně (lze uložit kdykoli jakoukoli částku) ukládá na svůj účet smluvené částky, ke kterým jsou mu průběžně připisovány zdaněné úroky z vkladů a jednou ročně státní podpora stavebního spoření, o které je pojednáno níže. Jediným omezením při spoření je výše cílové částky.

Druhou fází je fáze úvěrová, která začíná dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, respektive přidělením cílové částky, kdy klient získá nárok na úvěr a na vyplacení jím naspořené sumy peněžních prostředků, a končí dnem splacení úvěru. Fáze úvěrová nemusí nastat, pokud se klient rozhodne, že stavební spoření bude využívat pouze pro jeho spořicí fázi. Klienti, kteří nevyužívají úvěru ze stavebního spoření, jsou označováni jako *přátelští klienti*.

Aby bylo možno přejít z fáze spořicí do fáze úvěrové, je zapotřebí splnit několik podmínek:

- smlouva o stavebním spoření musí být uzavřena alespoň po dobu 2 let,
- musí být naspořeno určité procento (obvykle 40 %) z cílové částky,
- musí být dosaženo určité hodnoty hodnotícího čísla,
- je zapotřebí předložit důkazy o dostatečné bonitě klienta.

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo představuje specifický číselný ukazatel, s jehož pomocí lze určit pořadí, v jakém mají účastníci stavebního spoření nárok na přidělení úvěru vzhledem k délce a intenzitě jejich spoření. Každá stavební spořitelna konstruuje tento ukazatel různou

metodikou, avšak v zásadě je jeho hodnota ovlivněna dobou, po kterou jsou vklady uloženy na účtu klienta a jejich výši, cílovou částkou a rychlostí varianty spoření. Dřívějšího přidělení úvěru tedy lze dosáhnout uložení vyšší částky, jejím dřívějším vložení nebo snížením cílové částky. Hodnotící číslo bývá stanovováno k tzv. ohodnocovacímu dni, který může být vyhlášen jednou měsíčně nebo čtvrtletně.⁴

2.3.5 Řádný a překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Při splnění podmínek uvedených v podkapitole 2.3.4 klient získá úvěr ze stavebního spoření za pevnou úrokovou sazbu, jež je uvedena ve smlouvě o stavebním spoření a posléze je povinen prostřednictvím anuitních splátek úvěr pravidelně splácet až do jeho konečného splacení, což v průměru trvá zhruba 10 let.

Před naplněním uvedených podmínek lze požádat o tzv. překlenovací úvěr, který slouží k překlenutí doby do přidělení řádného úvěru. Některé stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěr již při nulové akontaci, jiné však vyžadují akontaci i 50 %. Úroková sazba u překlenovacího úvěru není na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření nijak zákonem limitována a závisí zejména na bonitě klienta, způsobu zajištění, výši akontace či samotného úvěru a na době, která zbývá do přidělení řádného úvěru. Překlenovací úvěr se od řádného úvěru odlišuje rovněž způsobem splácení, poněvadž u překlenovacího úvěru jsou spláceny pouze úroky, zatímco u řádného úvěru i samotná jistina.

Výše úvěru se určuje jako rozdíl mezi cílovou částkou a objemem již naspořených peněžních prostředků. Řádný i překlenovací úvěr může být na rozdíl od naspořené částky použit pouze pro účely související s bydlením, čímž se rozumí například výstavba bytu či domu, nákup pozemku, opravy, rekonstrukce, modernizace či úhrada jiných půjček a úvěrů na bytové potřeby. Vyčerpávající výčet bytových potřeb je uveden v § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

2.3.6 Státní podpora

Státní podpora stavebního spoření je připisována klientům, fyzickým osobám, na jejich účet u stavební spořitelny ve formě ročních záloh. Finanční prostředky na státní podporu jsou poskytovány z rozpočtu České republiky. Státní podpora je vždy připsána na účet klienta zpětně v dubnu každého kalendářního roku za rok předcházející a je úročena stejnou sazbou jako základní vklad účastníka. Pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky, je státní podpora klientovi vyplacena po ukončení fáze spoření.

⁴ Zdroj: <http://www.mesec.cz/texty/tipy-a-triky-preklenovaci-uvery/>

Výše státní podpory se určí jako procentuální podíl z ročních vkladů účastníka. Vždy je však stanovena maximální částka ročního vkladu, z níž lze státní podporu získat. Peněžní prostředky, které tuto částku převyšují, se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření. Státní podporu lze získat i z více smluv najednou, avšak pouze do maximální výše stanovené zákonem.

U smluv uzavřených do 31. prosince 2003 má nárok na státní podporu pouze fyzická osoba, jenž je účastníkem stavebního spoření, s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Státní podporu u smluv uzavřených od 1. ledna 2004 může získat občan České republiky, občan Evropské unie, jenž je držitelem průkazu či potvrzení o pobytu na území České republiky a jemuž bylo přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.⁵

Pro získání státní podpory je třeba podle (Kieler, 2010) splnit následující podmínky:

- klient nesmí po dobu 6 (respektive 5) let od uzavření smlouvy nakládat s finančními prostředky na svém účtu, nebo
- může být v období do 6 (respektive 5) let od uzavření smlouvy uzavřena smlouva o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však po dvou letech od sjednání stavebního spoření a při použití uspořené částky, peněžních prostředků z tohoto úvěru a záloh státní podpory na bytové potřeby.

Nárok na výplatu státní podpory má účastník při splnění podmínek dle zákona o stavebním spoření jen za dobu spoření.

2.3.7 *Tarif*

Tarif představuje soubor pravidel, za kterých stavební spořitelna poskytuje klientovi své produkty a zahrnuje především informace o úrokových sazbách z vkladů a z úvěrů, o podmínkách pro poskytnutí úvěru či o výši jeho splátek. Kromě Stavební spořitelny České spořitelny a. s. nabízejí ostatní stavební spořitelny vždy několik různých tarifů jak pro spoření, tak pro čerpání úvěru. Jednotlivé tarify se liší zejména délkou doby, za kterou lze získat úvěr ze stavebního spoření, a výši úrokových sazeb. Tarif bývá obvykle součástí všeobecných obchodních podmínek (Kieler, 2010).

⁵ Zdroj: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>

2.3.8 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody stavebního spoření

- stabilita a bezpečné ukládání úspor vzhledem k zákonnému pojištění vkladů,
- fixní úrokové sazby u vkladů, státní podpory a řádných úvěrů,
- výhodnější úroky při nečerpání úvěru,
- poskytování státní podpory,
- možnost získání relativně vysokého úvěru bez nutnosti ručit nemovitostí,
- možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí se souhlasem stavební spořitelny,
- libovolné použití naspořených prostředků po uplynutí šestileté vázací lhůty,
- jeden klient může mít více smluv,
- klientem stavební spořitelny může být i občan jiného státu (pokud má trvalý pobyt).

Nevýhody stavebního spoření

- účelové využití úvěru pouze na financování bytových potřeb,
- po dobu spoření nelze disponovat s finančními prostředky,
- v případě výběru naspořených prostředků před uplynutím šestileté lhůty je klientovi účtována sankce a není vyplacena státní podpora,
- nízká výnosnost stavebního spoření v delším časovém horizontu,
- poplatek za uzavření smlouvy (obvykle 1 % z cílové částky),
- zdanění úroku,
- menší pružnost oproti hypotékám.

3 Srovnání produktů jednotlivých stavebních spořitelen

V následujících podkapitolách jsou porovnány tarify stavebního spoření vždy nejprve v rámci jednotlivých stavebních spořitelen a následně jsou pak vyhodnoceny nejvýhodnější tarify ze všech stavebních spořitelen dohromady. Pro účely bakalářské práce jsou analyzovány pouze základní tarify určené fyzickým osobám. Výběr nejvhodnější tarifní varianty závisí na tom, zda má účastník v úmyslu využít řádného či překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, či zda stavební spoření zakládá pouze za účelem spořit. Na závěr celé kapitoly jsou vyhodnoceny stavební spořitelny, jež nabízejí pro klienta nejlepší podmínky. Veškeré výpočty jsou prováděny v souladu se zákonem č. 348/2010 Sb., o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření.

3.1 Produkty spořicí

Pokud je stavební spoření využíváno pouze pro jeho spořicí fázi, je rozhodujícím kritériem pro volbu nejvýnosnějšího tarifu úrok ze spoření, poplatek za uzavření smlouvy a poplatek za vedení účtu.

Při výpočtu výnosnosti spořicích produktů podle jednotlivých tarifních variant stavebního spoření vycházíme z *průměrné cílové částky* platné ke konci roku 2010, jež činí zhruba 300 000 Kč.⁶ Pro získání plné výše státní podpory uvažujeme roční vklad ve výši 20 000 Kč, což odpovídá *měsíční úložce 1 667 Kč*. Při výpočtech je rovněž bráno v úvahu *15 - ti % zdanění úroků z vkladu a státní podpory*. U spořicích produktů je porovnávána roční výnosnost a celková suma naspořených finančních prostředků u jednotlivých tarifních variant stavebního spoření během šestileté vázací lhůty s počátkem v roce 2011. Výpočty jsou prováděny pomocí kalkulačky stavebního spoření, jež je k dispozici na serveru http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-sporeni.php.

⁶ Zdroj: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>

Tarify pro spoření u Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS)

V rámci spořicí fáze je možno u ČMSS uzavřít stavební spoření ve třech různých tarifech: Invest, Atraktiv a Perspektiv.

Tab. 3. 1 Údaje potřebné pro výpočet výnosnosti a naspořené sumy u ČMSS

| Název tarifu | Atraktiv | Invest | Perspektiv |
|---------------------------------------|--------------------|--------|------------|
| Úrok ze spoření (% p. a.) | 1 | 2 | 2 |
| Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ) | 1 (max. 15 000 Kč) | | |
| Poplatek za vedení účtu (Kč / rok) | 310 | 310 | 310 |

Zdroj: <http://www.cmss.cz/>

Kvůli nejnižší úrokové sazbě je pro spoření je nejméně výhodný tarif Atraktiv, proto s ním již dále není počítáno.

Tab. 3. 2 Výpočet naspořené sumy finančních prostředků a roční výnosnost u ČMSS

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Příspěvky účastníka (Kč) | 120 024 |
| - Poplatky (Kč) | 4 860 |
| + Výnosy z příspěvků účastníka (Kč) | 6 019,42 |
| + Státní příspěvky (Kč) | 12 000 |
| + Výnosy ze státních příspěvků (Kč) | 433,77 |
| = Naspořená suma (Kč) | 133 617,19 |
| Výnos (% p. a.) | 3,48 |

Vzhledem ke shodným základním parametrům jsou údaje v Tab. 3. 2 platné pro tarify *Invest* i *Perspektiv*.

Tarify pro spoření u Stavební spořitelny České spořitelny a. s. (SSČS)

SSČS poskytuje pouze jediný tarif, pomocí kterého mohou její klienti spořit až do výše cílové částky na svém účtu u SSČS.

Tab. 3. 3 Údaje potřebné pro výpočet výnosnosti a naspořené sumy u SSČS

| Název tarifu | Úrok ze spoření (% p. a.) | Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ) | Poplatek za vedení účtu (Kč / rok) |
|---------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|
| Jednotný spořicí tarif | 2 | 0,5 (max. 7500 Kč) | 310 |

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>

Pokud je smlouva sjednána on-line přes internet, neplatí se žádný poplatek. Smlouvu prostřednictvím internetu lze uzavřít na jednotnou cílovou částku 300 000 Kč, což odpovídá našemu zadání. Pokud by tato hodnota klientovi nevyhovovala, může její výši změnit

za poplatek 0,5 % z cílové částky.

Tab. 3. 4 Výpočet naspořené sumy finančních prostředků a roční výnosnost u SSČS

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Příspěvky účastníka (Kč) | 120 024 | 120 024 |
| - Poplatky (Kč) | 3 360 | 1 863 |
| + Výnosy z příspěvků účastníka (Kč) | 6 179,07 | 6 338,4 |
| + Státní příspěvky (Kč) | 12 000 | 12 000 |
| + Výnosy ze státních příspěvků (Kč) | 433,77 | 433,77 |
| = <i>Naspořená suma (Kč)</i> | <i>135 276,84</i> | <i>136 933,17</i> |
| <i>Výnos (% p. a.)</i> | <i>3,87</i> | <i>4,26</i> |

V Tab. 3. 4 jsou ve druhém sloupci uvedeny údaje platné při osobním sjednání smlouvy o stavebním spoření a ve třetím sloupci jsou zaznamenány údaje pro případ uzavření smlouvy přes internet.

Tarify pro spoření u Raiffeisen stavební spořitelny (RSTS)

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí v rámci svých služeb dva základní tarify:

Spořicí a Úvěrový

Tab. 3. 5 Údaje potřebné pro výpočet výnosnosti a naspořené sumy u RSTS

| Název tarifu | Spořicí tarif | Úvěrový tarif |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Úrok ze spoření (% p. a.) | 2 | 1 |
| Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ) | 1 | 1 |
| Poplatek za vedení účtu (Kč / rok) | 316 | 316 |

Zdroj: <http://www.rsts.cz/>

Jak již vyplývá z jeho názvu, je pro spoření vzhledem k dvouprocentnímu úročení vkladů vhodnější využít *Spořicí tarif*.

Tab. 3. 6 Výpočet naspořené sumy finančních prostředků a roční výnosnost u RSTS

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Příspěvky účastníka (Kč) | 120 024 |
| - Poplatky (Kč) | 4 896 |
| + Výnosy z příspěvků účastníka (Kč) | 6 017,85 |
| + Státní příspěvky (Kč) | 12 000 |
| + Výnosy ze státních příspěvků (Kč) | 433,77 |
| = <i>Naspořená suma (Kč)</i> | <i>133 579,62</i> |
| <i>Výnos (% p. a.)</i> | <i>3,47</i> |

V Tab. 3. 6 jsou uvedeny hodnoty pro *Spořicí tarif*.

Tarify pro spoření u Modré pyramid stavební spořitelny (MPSS)

U MPSS je možno uzavřít smlouvu za účelem spoření ve třech různých tarifech: Kredit rychlá, Kredit standardní a Kredit pomalá.

Tab. 3. 7 Údaje potřebné pro výpočet výnosnosti a naspořené sumy u MPSS

| Název tarifu | Kredit rychlá | Kredit standardní | Kredit pomalá |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|
| Úrok ze spoření (% p. a.) | 2 | 2 | 2 |
| Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ) | 1 (max. 10 000 Kč) | | |
| Poplatek za vedení účtu (Kč / rok) | 300 | 300 | 300 |

Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/>

Protože u všech tří tarifů jsou shodné hodnoty základních parametrů, není pro účely výpočtu výnosnosti a naspořené sumy mezi tarify rozlišováno. Údaje v Tab. 3. 8 jsou tak platné pro tarify *Kredit rychlá*, *Kredit standardní* i *Kredit pomalá*.

Tab. 3. 8 Výpočet naspořené sumy finančních prostředků a roční výnosnost u MPSS

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Příspěvky účastníka (Kč) | 120 024 |
| - Poplatky (Kč) | 4 800 |
| + Výnosy z příspěvků účastníka (Kč) | 6 022,02 |
| + Státní příspěvky (Kč) | 12 000 |
| + Výnosy ze státních příspěvků (Kč) | 433,77 |
| = Naspořená suma (Kč) | 133 679,79 |
| Výnos (% p. a.) | 3,5 |

Tarify pro spoření u Wüstenrot stavební spořitelny

U Wüstenrot stavební spořitelny lze spořit finanční prostředky ve čtyřech tarifech: Optimální speciální (OS), Optimální finanční (OF), Optimální normální (ON) a Optimální kreditní (OK).

Tab. 3. 9 Údaje potřebné pro výpočet výnosnosti a naspořené sumy u Wüstenrot SS

| Název tarifu | OS | OF | ON | OK |
|---------------------------------------|--------------------|-----|-----|-----|
| Úrok ze spoření (Kč p. a.) | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| Poplatek za uzavření smlouvy (% z CČ) | 1 (max. 30 000 Kč) | | | |
| Poplatek za vedení účtu (Kč / rok) | 240 | 240 | 240 | 240 |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

U Wüstenrot stavební spořitelny jsou rovněž u všech tarifů identické základní parametry. Při uzavírání smlouvy přes internet je poplatek za sjednání snížen na polovinu.

Tab. 3. 10 Výpočet naspořené sumy finančních prostředků a roční výnosnost u Wüstenrot SS

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Příspěvky účastníka (Kč) | 120 024 | 120 024 |
| - Poplatky (Kč) | 4 440 | 2 940 |
| + Výnosy z příspěvků účastníka (Kč) | 7 611,15 | 7 812,85 |
| + Státní příspěvky (Kč) | 12 000 | 12 000 |
| + Výnosy ze státních příspěvků (Kč) | 544,99 | 544,99 |
| = Naspořená suma (Kč) | 135 740,14 | 137 441,84 |
| Výnos (% p. a.) | 3,98 | 4,37 |

Veškeré hodnoty v Tab. 3. 10 jsou platné pro tarify *Optimální speciální*, *Optimální finanční*, *Optimální normální* i *Optimální kreditní*, přičemž údaje ve druhém sloupci odpovídají osobnímu uzavření smlouvy a ve třetím sloupci jsou uvedeny údaje pro případ sjednání smlouvy přes internet.

3.1.1 Závěrečné shrnutí spořicíh produktů

V Tab. 3. 11 jsou pro všechny stavební spořitelny shrnuty údaje o maximální možné roční výnosnosti a naspořené sumě za šestileté vázací období při zadaných vstupních parametrech.

Hodnoty v Tab. 3. 11 jsou u ČMSS platné pro tarify Invest a Perspektiv, u Raiffeisen stavební spořitelny pro Spořicí tarif a u MPSS a Wüstenrot stavební spořitelny pro všechny jimi nabízené spořicí tarify.

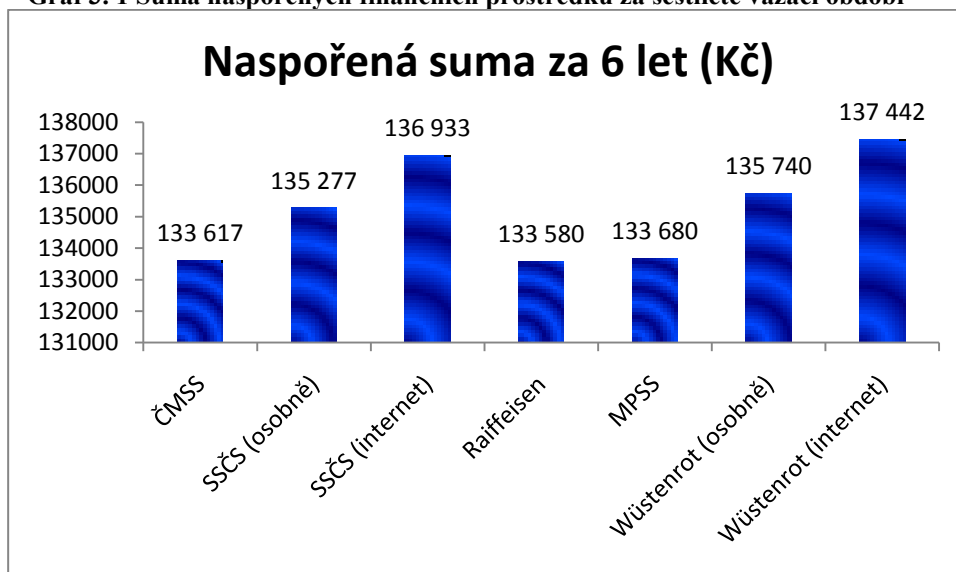
U SSČS a Wüstenrot stavební spořitelny jsou v Tab. 3. 11 uvedeny údaje jak pro uzavření smlouvy přes internet (v horní části buňky), tak pro osobní sjednání smlouvy na pobočce u stavební spořitelny (v dolní části buňky).

Tab. 3. 11 Přehled nejvýnosnějších tarifů u všech stavebních spořitelén

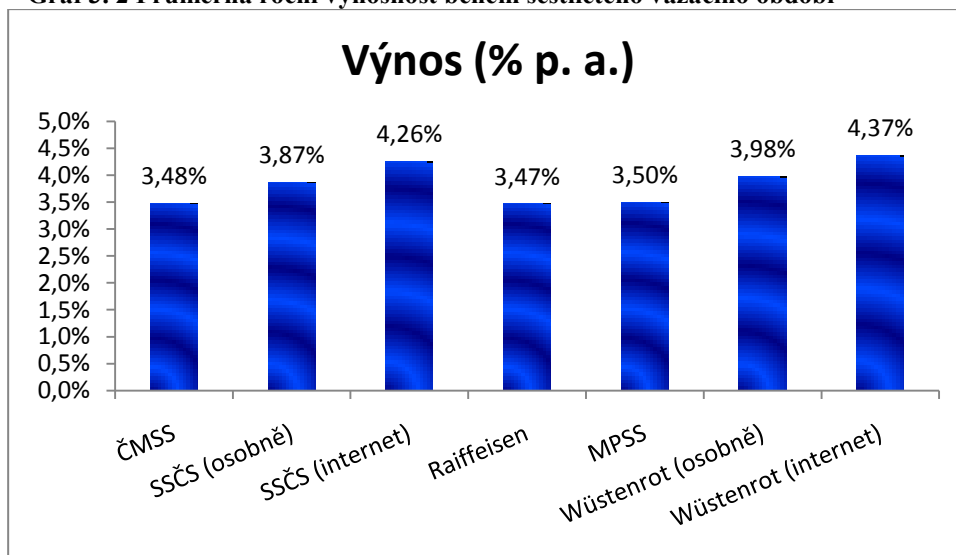
| Stavební spořitelna | ČMSS (In., Per.) | SSČS | Raiffeisen (Spoř. tarif) | MPSS | Wüstenrot |
|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|------------|--------------------------|
| Naspořená suma (Kč) | 133 617,19 | 135 276,84 136 933,17 | 133 579,62 | 133 679,79 | 135 740,14 137 441,84 |
| Výnos (% p. a.) | 3,48 | 3,87 4,26 | 3,47 | 3,5 | 3,98 4,37 |

Z Tab. 3. 11 i z Grafu 3. 1 a Grafu 3. 2 vyplývá, že během šestileté vázací lhůty můžeme naspořit nejvíce peněžních prostředků a dosáhnout největší výnosnosti u *Wüstenrot stavební spořitelny* a *SSČS*. Naopak nejméně finančních prostředků a nejmenší výnos získáme u *Raiffeisen stavební spořitelny*. Rozdíl mezi *Raiffeisen stavební spořitelnou*, *ČMSS* a *MPSS* je však zanedbatelný.

Graf 3. 1 Suma naspořených finančních prostředků za šestileté vázací období



Graf 3. 2 Průměrná roční výnosnost během šestiletého vázacího období



3.2 Produkty úvěrové

V následujících podkapitolách jsou porovnány tarify jednotlivých stavebních spořitelů z hlediska:

- celkové nákladovosti řádných a překlenovacích úvěrů,
- výše měsíčních splátek u řádných a překlenovacích úvěrů,
- celkové doby od uzavření smlouvy až po konečné splacení úvěru.

U každé stavební spořitelny jsou uvedeny v rámci výpočtu těchto parametrů pouze pro klienta nejvýhodnější tarify. Podrobný přehled porovnávaných tarifů je zpracován v Příloze č. 1 v případě řádného úvěru a v Příloze č. 2 v případě překlenovacího úvěru. Vzhledem k faktu, že u některých stavebních spořitelů jsou úvěry poskytovány v minimální výši 300 000 Kč, přičemž je zapotřebí pro přidělení úvěru naspořit určitou sumu finančních prostředků, uvažujeme při výpočtech s *cílovou částkou 400 000 Kč*, aby nedošlo ke znevýhodnění úvěrů, jež je možno čerpat až od vyšších částek. Dále předpokládáme uzavření smlouvy o stavebním spoření 1. 5. 2011 a měsíční úložku ve výši 1 667 Kč.

3.2.1 Řádný úvěr

V případě čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření jsou rozhodujícími kritérii pro výběr nejvýhodnějšího tarifu úroková sazba z úvěru, minimální měsíční splátka úvěru, množství finančních prostředků, které je nutno naspořit pro přidělení úvěru ze stavebního spoření (akontace), výše poplatku za zpracování a poskytnutí úvěru a poplatku za vedení úvěru. Poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru je u všech stavebních spořitelů nulový. Pro zjednodušení předpokládáme, že při naspoření určitého procenta z cílové částky, jež je nutné pro přidělení řádného úvěru, je rovněž dosaženo potřebné výše hodnotícího čísla.

Tarify pro čerpání řádného úvěru u Českomoravské stavební spořitelny

ČMSS poskytuje úvěr ze stavebního spoření ve čtyřech různých tarifech: Invest, Atraktiv, Perspektiv a Klasik.

Tab. 3. 12 Základní údaje pro stanovení řádných úvěrů u ČMSS

| Název tarifu | Invest | Atraktiv | Perspektiv | Klasik |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Úroková sazba (% p. a.) | 4,8 | 3,7 | 4,8 | 5,50 |
| Min. měsíční splátka úvěru (% z CČ) | 0,6 / 0,8 | 0,6 / 0,8 | 0,53 | 0,6 / 0,8 |
| Poplatek za vedení úvěru (Kč / rok) | 310 | 310 | 310 | 310 |
| Min. akontace (% z CČ) | 40 | 38 | 35 | 40 |

Zdroj: <http://www.cmss.cz/>

U tarifů Invest, Atraktiv a Klasik závisí minimální měsíční splátka úvěru na zvolené variantě spoření. U standardní varianty činí 0,6 % z cílové částky a u rychlé varianty 0,8 % z cílové částky.

Pro nejnižší úrokovou sazbu a tudíž *nejmenší celkovou nákladovost* zvolíme tarif *Atraktiv*. V případě, že požadujeme *dřívější přidělení úvěru při nižších měsíčních splátkách*, použijeme tarif *Pespektiv*.

Tab. 3. 13 Vypočtené parametry řádného úvěru u ČMSS

| Název tarifu | Atraktiv | Perspektiv |
|--|---------------|----------------|
| Doba spoření (měsíce) | 84 | 76 |
| Uspořená částka (Kč) | 152 167 | 140 508 |
| Výše úvěru (Kč) | 247 833 | 259 492 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>3 200</i> | <i>2 120</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 89 | 169 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 35 783 | 98 788 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 480 | 4 340 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>39 447</i> | <i>103 128</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>173</i> | <i>245</i> |

U tarifu Atraktiv jsou hodnoty v Tab. 3. 13 platné pro rychlou variantu spoření, jelikož kombinací tarifu Atraktiv s rychlou variantou spoření je dosaženo nejkratší doby od uzavření smlouvy po splacení úvěru.

Způsob stanovení jednotlivých parametrů v Tab. 3. 13 je uveden v Příloze č. 3.

Tarify pro čerpání řádného úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny a. s.

Jak je uvedeno v Tab. 3. 14, SSČS nabízí pro čerpání řádného úvěru pouze jediný tarif, jehož základní údaje jsou obsaženy v této tabulce.

Tab. 3. 14 Základní údaje pro stanovení řádného úvěru u SSČS

| Název tarifu | Úroková sazba (% p. a.) | Min. měsíční splátka úvěru (% z CČ) | Poplatek za vedení úvěru (Kč / rok) | Min. akontace (% z CČ) |
|--------------------------|----------------------------|---|---|---------------------------|
| SSČS má pouze 1 tarif | 4,75 | 0,55 | 310 | 40 |

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>

Tab. 3. 15 Vypočtené parametry řádného úvěru u SSČS

| | |
|--|---------------|
| Doba spoření (měsíce) | 85 |
| Uspořená částka (Kč) | 161 164 |
| Výše úvěru (Kč) | 238 836 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 200</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 145 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 75 393 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 3 720 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>83 884</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>230</i> |

Způsob, kterým jsou zjištěny údaje v Tab. 3. 15, je zaznamenán v Příloze č. 3.

Tarify pro čerpání řádného úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny

Raiffesien stavební spořitelna poskytuje řádný úvěr prostřednictvím Spořicího a Úvěrového tarifu.

Tab. 3. 16 Základní údaje pro stanovení řádných úvěrů u RSTS

| Název tarifu | Spořicí tarif | Úvěrový tarif |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Úroková sazba (% p. a.) | 4,9 | 3,5 |
| Min. měsíční splátka úvěru (% z CČ) | 0,5 | 0,7 |
| Poplatek za vedení úvěru (Kč / rok) | 360 | 360 |
| Min. akontace (% z CČ) | 40 | 40 |

Zdroj: <http://www.rsts.cz/>

Pokud preferujeme *minimální celkovou nákladovost*, pak vzhledem k nižšímu úročení zvolíme *Úvěrový tarif*. Pro *minimalizaci měsíční nákladovosti* použijeme *Spořicí tarif*. Z Tab. 3. 17 je rovněž patrné, že s využitím *Úvěrového tarifu* lze dosáhnout *kratší doby od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru*.

Tab. 3. 17 Vypočtené parametry řádného úvěru u RSTS

| Název tarifu | Spořicí tarif | Úvěrový tarif |
|--|---------------|---------------|
| Doba spoření (měsíce) | 86 | 89 |
| Uspořená částka (Kč) | 160 600 | 161 713 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 400 | 238 287 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 000</i> | <i>2 800</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 165 | 98 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 90 660 | 36 113 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 5 040 | 3 240 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>95 640</i> | <i>39 353</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>251</i> | <i>187</i> |

Postup stanovení všech parametrů z Tab. 3. 17 je popsán v Příloze č. 3.

Tarify pro čerpání řádného úvěru u Modré pyramidy stavební spořitelny

U MPSS lze získat řádný úvěr v tarifech Kredit pomalá, Kredit standardní nebo Kredit rychlá. Výše minimální měsíční splátky úvěru u tarifů Kredit pomalá a Kredit standardní závisí na zvolené úrokové sazbě z úvěru.

Tab. 3. 18 Základní údaje pro stanovení řádných úvěrů u MPSS

| Název tarifu | Kredit pomalá | Kredit standardní | Kredit rychlá |
|-------------------------------------|---|---|---------------|
| Úroková sazba (% p. a.) | 3 - 5 | 4 nebo 5 | 5 |
| Min. měsíční splátka úvěru (% z CČ) | 0,55 při úroku 5 %; 0,5 při úroku 4 %; 0,75 při úroku 3 % | 0,6 při úroku 5 %; 0,9 při úroku 4 % | 0,75 |
| Poplatek za vedení úvěru (Kč / rok) | 300 | 300 | 300 |
| Min. akontace (% z CČ) | 40 | 40 | 40 |

Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/>

Z Tab. 3. 18 a z Tab. 3. 19 vyplývá, že nejnižšího (tříprocentního) úroku z úvěru a tím pádem *minimální celkové nákladovosti* úvěru lze dosáhnout v tarifu *Kredit pomalá* při měsíční splátce ve výši 0,75 % z cílové částky.

Pro *nejnižší měsíční splátky* v hodnotě 0,5 % z cílové částky při čtyřprocentním úročení úvěru je rovněž nejvhodnější tarif *Kredit pomalá*.

Pokud klient stavební spořitelny preferuje co *nejkratší dobu od uzavření smlouvy*

po konečné splacení úvěru, pak na základě údajů z Tab. 3. 19 je nejpříjemnější tarif *Kredit standardní* se čtyřprocentní úrokovou sazbou z úvěru.

Tab. 3. 19 Vypočtené parametry řádného úvěru u MPSS

| Název tarifu | Kredit pomalá | | Kredit standardní |
|--|---------------|---------------|-------------------|
| Doba spoření (měsíce) | 86 | 86 | 86 |
| Uspořená částka (Kč) | 160 781 | 160 781 | 160 781 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 219 | 239 219 | 239 219 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>3 000</i> | <i>2 000</i> | <i>3 600</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 89 | 153 | 76 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 3 | 4 | 4 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 27 781 | 66 781 | 34 831 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 400 | 3 900 | 2 100 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>30 181</i> | <i>70 681</i> | <i>36 481</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>175</i> | <i>239</i> | <i>162</i> |

Tab. 3. 19 obsahuje údaje o řádném úvěru v tarifu Kredit pomalá při tříprocentním úročení úvěru (2. sloupec) a při čtyřprocentním úročení úvěru (3. sloupec). V posledním sloupci Tab. 3. 19 jsou zaznamenány charakteristiky řádného úvěru v tarifu Kredit standardní při čtyřprocentním úročení úvěru.

Způsob určení jednotlivých parametrů v Tab. 3. 19 je popsán v Příloze č. 3.

Tarify pro čerpání řádného úvěru u Wüstenrot stavební spořitelny

Wüstenrot stavební spořitelna poskytuje řádný úvěr ve čtyřech různých tarifech: Optimální speciální (OS), Optimální finanční (OF), Optimální normální (ON) a Optimální kreditní (OK).

Tab. 3. 20 Základní údaje pro stanovení řádných úvěrů u Wüstenrot SS

| Název tarifu | OS | OF | ON | OK |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Úroková sazba (% p. a.) ⁷ | 3,7 / 5,2 | 3,7 / 5,2 | 3,7 / 5,2 | 3,7 / 5,2 |
| Min. měsíční splátka úvěru (% z CC) | 0,6 | 0,7 | 0,5 | 0,7 |
| Poplatek za vedení úvěru (Kč / rok) | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Min. akontace (% z CC) | 50 | 40 | 50 | 30 |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

⁷ Pokud jsou úspory úročeny úrokovou sazbou 1,0 % p. a. / 2, 5 % p. a., pak úroková sazba z úvěru činí 3, 7 % p. a. / 5,2 % p. a..

Pokud požadujeme co *nejnižší měsíční nákladovost* úvěru, potom zvolíme tarif *Optimální normální*, kde minimální měsíční splátka úvěru dle Tab. 3. 20 činí 0,5 % z cílové částky.

Jestliže chceme čerpat úvěr co nejdříve a zároveň upřednostňujeme co *nejkratší dobu od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru*, pak optimální variantou je na základě údajů z Tab. 3. 21 tarif *Optimální kreditní*.

Nejmenší celkovou nákladovost nám podle Tab. 3. 21 zaručí tarif *Optimální speciální*.

Tab. 3. 21 Vypočtené parametry řádného úvěru u Wüstenrot SS

| Název tarifu | OS | ON | OK |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Akontace (% z CČ) | 50 | 50 | 30 |
| Doba spoření (měsíce) | 113 | 113 | 73 |
| Uspořená částka (Kč) | 206 458 | 206 458 | 123 091 |
| Výše úvěru (Kč) | 193 542 | 193 542 | 276 909 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 400</i> | <i>2 000</i> | <i>2 800</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 93 | 116 | 111 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 3,7 | 3,7 | 3,7 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 28 630 | 35 980 | 32 899 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 400 | 3 000 | 3 000 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>32 058</i> | <i>41 458</i> | <i>36 891</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>206</i> | <i>229</i> | <i>184</i> |

Údaje v Tab. 3.21 odpovídají u všech tarifů úrokové sazbě z úvěru ve výši 3,7 % p. a., úspory jsou tudíž úročeny 1 % úrokovou sazbou.

Postup stanovení všech parametrů v Tab. 3. 21 je charakterizován v Příloze č. 3.

3.2.1.1 Závěrečné shrnutí řádného úvěru

Tarify stavebních spořitelén jsou srovnány ze tří hledisek, kterými jsou:

- výše měsíční splátky,
- celková nákladovost úvěru,
- celková doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru.

V Tab. 3. 22, Tab. 3. 23 a Tab. 3. 24 je ve druhém řádku u každé z hodnot v závorce uvedena minimální akontace, tedy minimální procento z cílové částky, které je třeba

naspořit pro přidělení řádného úvěru u jednotlivých stavebních spořitelen a v příslušných tarifech.

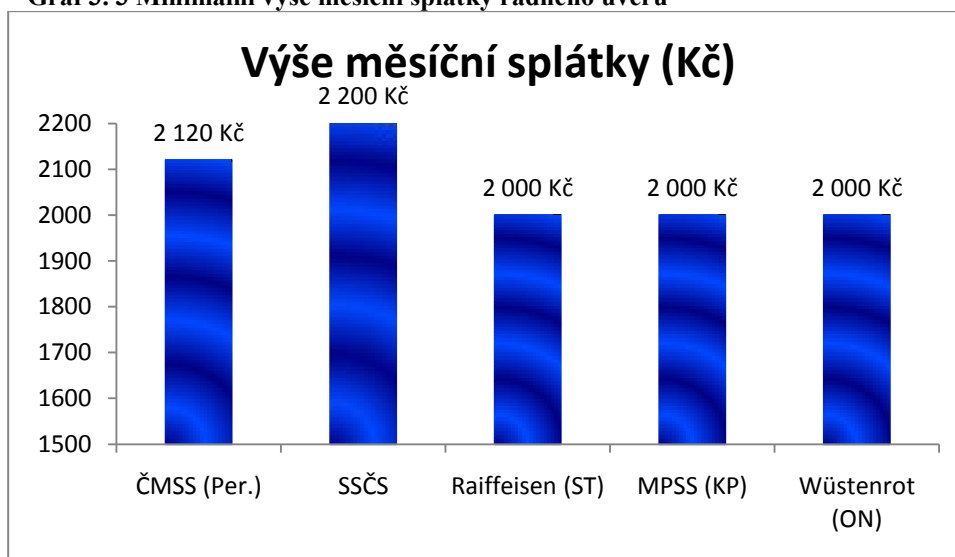
Nejnižší měsíční nákladovosti lze dosáhnout u ČMSS s tarifem Perspektiv (Per.), u RSTS se Spořicíím tarifem (ST), u MPSS s tarifem Kredit pomalá (KP) a u Wüstenrot stavební spořitelny s tarifem Optimální normální (ON). SSČS nabízí pro přidělení řádného úvěru pouze jediný tarif.

Tab. 3. 22 Minimální výše měsíční splátky řádného úvěru u jednotlivých stavebních spořitel

| ČMSS (Per.) | SSČS | Raiffeisen (ST) | MPSS (KP) | Wüstenrot (ON) |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2 120 Kč (35 %) | 2 200 Kč (40 %) | 2 000 Kč (40 %) | 2 000 Kč (40 %) | 2 000 Kč (50 %) |

Na základě údajů z Tab. 3. 22 a Grafu 3. 3 jsou *nejnižší měsíční splátky* nabízeny *Raiffeisen stavební spořitelnou, Modrou pyramidou stavební spořitelnou a Wüstenrot stavební spořitelnou*, avšak zatímco u prvních dvou jmenovaných je postačující 40 – ti % akontace u Wüstenrot stavební spořitelny je zapotřebí 50 – ti % akontace. Naopak *nejvyšší měsíční splátky* musí hradit klienti u *Stavební spořitelny České spořitelny a. s.*

Graf 3. 3 Minimální výše měsíční splátky řádného úvěru



Celková nákladovost řádného úvěru je u ČMSS nejnižší v tarifu Atraktiv (At.), u RSTS v Úvěrovém tarifu (ÚT), u MPSS v tarifu Kredit pomalá (KP) a u Wüstenrot stavební spořitelny v tarifu Optimální speciální (OS).

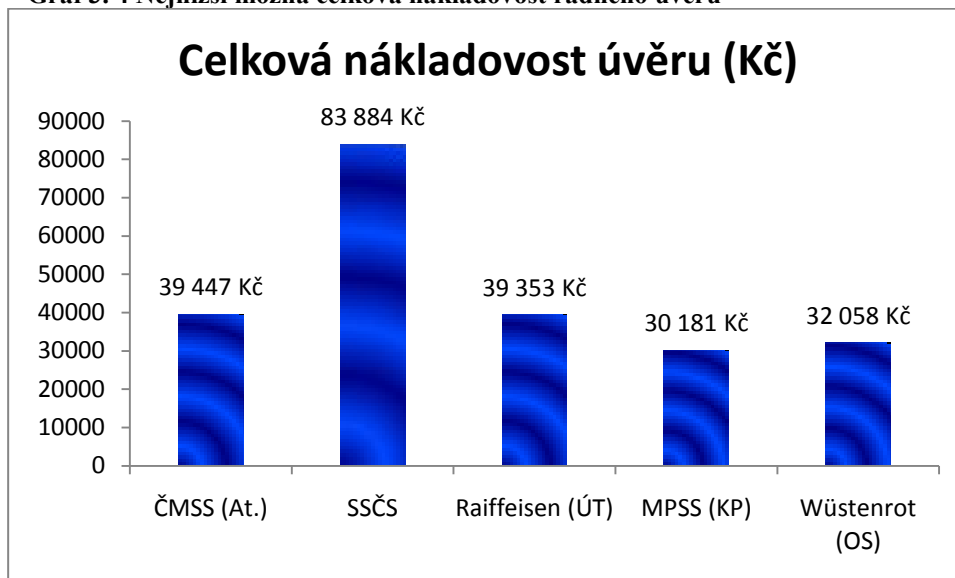
Tab. 3. 23 Nejnižší možná celková nákladovost řádného úvěru u jednotlivých stavebních spořitel

| ČMSS (At.) | SSČS | Raiffeisen (ÚT) | MPSS (KP) | Wüstenrot (OS) |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 39 447 Kč (38 %) | 83 884 Kč (40 %) | 39 353 Kč (40 %) | 30 181 Kč (40 %) | 32 058 Kč (50 %) |

Dle Tab. 3. 23 a Grafu 3. 4 jsou *nejméně nákladné úvěry* poskytovány

u *Modré pyramid* stavební spořitelny při akontaci 40 % a u *Wüstenrot* stavební spořitelny při akontaci 50 %, dále pak u *Raiffeisen* stavební spořitelny při akontaci 40 % a u *Českomoravské* stavební spořitelny při akontaci 38 %. Nejvíce nákladné úvěry jsou přidělovány *Stavební spořitelnou České spořitelny a. s.*

Graf 3. 4 Nejnižší možná celková nákladovost řádného úvěru



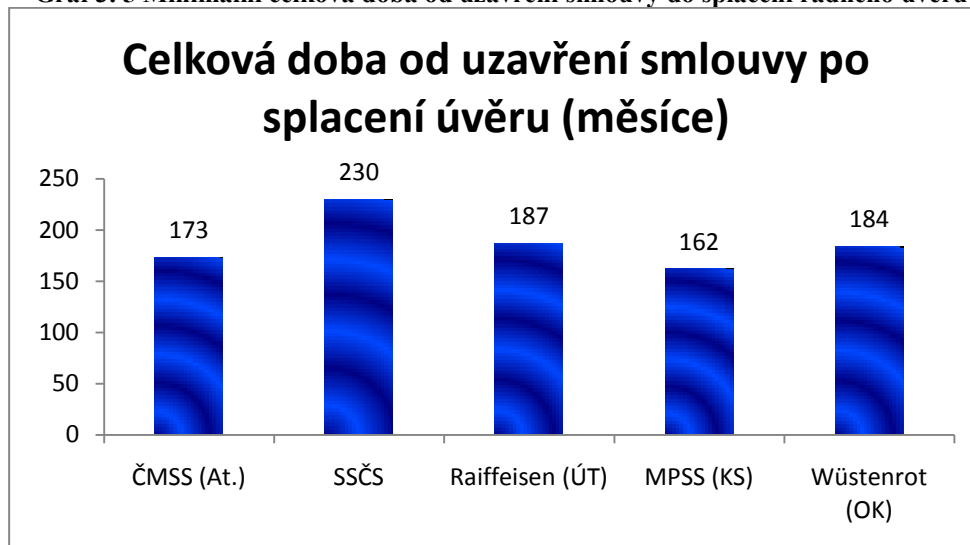
Nejkratší doby od uzavření smlouvy po konečné splacení řádného úvěru lze docílit u ČMSS v tarifu Atraktiv (At.), u RSTS v Úvěrovém tarifu (ÚT), u MPSS v tarifu Kredit standardní (KS) a u Wüstenrot stavební spořitelny v tarifu Optimální kreditní (OK).

Tab. 3. 24 Minimální celková doba v měsících od uzavření smlouvy po konečné splacení řádného úvěru

| ČMSS (At.) | SSČS | Raiffeisen (ÚT) | MPSS (KS) | Wüstenrot (OK) |
|------------|------------|-----------------|------------|----------------|
| 173 (38 %) | 230 (40 %) | 187 (40 %) | 162 (40 %) | 184 (30 %) |

Z Tab. 3. 24 a z Grafu 3. 5 vyplývá, že *nejméně měsíců trvá doba* od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru u *Modré pyramid* stavební spořitelny při akontaci 40 %, dále pak u *Českomoravské* stavební spořitelny při akontaci 38 % a u *Wüstenrot* stavební spořitelny při akontaci 30 %. *Nejdelší doba* od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru je u SSČS.

Graf 3. 5 Minimální celková doba od uzavření smlouvy do splacení řádného úvěru



Při zohlednění všech tří kritérií, podle kterých jsou řádné úvěry srovnávány, jsou pro čerpání úvěru ze stavebního spoření celkově *nejvýhodnější* tarify jednoznačně nabízeny *Modrou pyramidou stavební spořitelnou*. Dalšími v pořadí jsou pak *Wüstenrot stavební spořitelna*, *Českomoravská stavební spořitelna* a *Raiffeisen stavební spořitelna*. *Nejméně výhodný úvěrový tarif* je naopak poskytován klientům u *Stavební spořitelny České spořitelny a. s.*

3.2.2 Překlenovací úvěr

Při využití překlenovacího úvěru je pro výběr vhodného tarifu stavebního spoření nejdůležitějším kritériem rovněž úroková sazba a dále pak poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu, požadovaná minimální akontace, minimální výše úvěru (horní hranice úvěru je až na výjimku u Hypoúvěru u MPSS, omezena pouze cílovou částkou), úročení vkladů po dobu trvání překlenovacího úvěru a minimální měsíční platba v překlenovací fázi.

V této podkapitole jsou pro zjednodušení porovnávány pouze tarify umožňující čerpání překlenovacího úvěru s nulovou minimální požadovanou akontací, jelikož předpokládáme, že klient stavební spořitelny využívá překlenovacího úvěru za účelem získat peněžní prostředky co nejdříve. Při nulové akontaci je celková doba spoření shodná s dobou trvání překlenovacího úvěru.

U Českomoravské stavební spořitelny nejsou k dispozici veškeré údaje potřebné pro výpočet parametrů překlenovacího úvěru, proto je ČMSS v rámci srovnávání tarifů určených pro čerpání překlenovacího úvěru vynechána.

Tarify pro čerpání překlenovacího úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny a. s. poskytuje překlenovací úvěry v tarifu Hypo Trend s pevnou úrokovou sazbou, Trend s pevnou úrokovou sazbou, Trend a Hypo Trend.

Tab. 3. 25 Základní údaje pro stanovení překlenovacích úvěrů u SSČS

| Název tarifu | Hypo Trend s pevnou úrokovou sazbou | Trend s pevnou úrokovou sazbou | Trend | Hypo Trend |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|-------|------------|
| Úroková sazba (% p. a.) ⁸ | 4,7 | 5,9 | 5,4 | 4,2 |
| Poplatek za poskytnutí PÚ (% z PÚ) | 1 (min. 1 500 Kč; max. 7 500 Kč) | | | |
| Poplatek za vedení úvěr. účtu (Kč / rok) | 310 | 310 | 310 | 310 |
| Minimální akontace (% z CC) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Min. výše úvěru | nestanovena | | | |
| Úročení vkladů po dobu trvání PÚ (% p. a.) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Min. měsíční platba (% z CC) | 0,53 | 0,78 | 0,73 | 0,50 |

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>

Měsíční platba, již klient odvádí stavební spořitelně v době od přidělení překlenovacího úvěru do přidělení řádného úvěru, je složena z úroků z překlenovacího úvěru a z vkladů na účet stavebního spoření.

Z hlediska *nejnižší měsíční nákladovosti* je u SSČS pro čerpání překlenovacího úvěru nejpříjemnější tarif Hypo trend, u něhož minimální měsíční platba dle Tab. 3. 25 činí 0,50 % z cílové částky.

Pokud preferujeme *minimální celkovou nákladovost*, pak na základě Tab. 3. 26 je nejvýhodnější tarif Trend nebo Trend s pevnou úrokovou sazbou, kde rozdíl mezi nimi je minimální, přičemž u druhého jmenovaného je úroková sazba fixována po celou dobu splatnosti překlenovacího úvěru. Pro závěrečné srovnání tarifů všech stavebních spořitelen v této kapitole bude použit tarif Trend.

Požadujeme – li co *nejkratší dobu od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru*,

⁸ Pro zachování výše dané úrokové sazby je zapotřebí sjednat úvěrové pojištění, v opačném případě dojde ke zvýšení úrokové sazby o 0,1 % p. a.. Úroky musí být spláceny z Aktivního účtu vedeného u České spořitelny a. s., jinak bude úroková sazba zvýšena o 0,5 % p. a. a minimální měsíční platba o 0,03 % z CC. Pro zjednodušení předpokládáme, že jsou tyto podmínky splněny.

pak nejvhodnější variantou je dle Tab. 3. 26 tarif Trend s pevnou úrokovou sazbou.

Tab. 3. 26 Vypočtené parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u SSČS

| Název tarifu | Trend s pevnou úrokovou sazbou | Trend | Hypo Trend |
|--|--------------------------------|---------|------------|
| Celková doba spoření (měsíce) | 91 | 94 | 157 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | 3 255 | 3 055 | 2 135 |
| Úroky celkem (Kč) | 182 455 | 172 490 | 224 039 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 2 480 | 2 480 | 4 030 |
| Řádný úvěr | | | |
| Uspořená částka (Kč) | 160 585 | 161 291 | 160 121 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 415 | 238 709 | 239 879 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | 3 255 | 3 055 | 2 135 |
| Doba splácení (měsíce) | 91 | 99 | 161 |
| Úroky celkem (Kč) | 46 039 | 49 938 | 85 038 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 480 | 2 790 | 4 340 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | 182 | 193 | 318 |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 188 935 | 178 970 | 232 069 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 59 270 | 66 526 | 108 196 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | 248 205 | 245 496 | 340 265 |

Způsob, jímž jsou stanoveny jednotlivé hodnoty v Tab. 3. 26 je popsán v Příloze č. 4.

Tarify pro čerpání překlenovacího úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny

Překlenovací úvěr, jenž odpovídá zadaným vstupním údajům (zejména pak cílové částce a nulové minimální akontaci) a je všeobecně využitelný, nabízí Raiffeisen stavební spořitelna v tarifech Nízká hypsplátka a Horizont. Ostatní tarify, poskytované Raiffeisen stavební spořitelnou pro přidělení překlenovacího úvěrů, jsou buď zaměřeny pouze na určitou specifickou oblast (např. fotovoltaické zařízení) či specifickou skupinu klientů, nebo umožňují získat překlenovací úvěr až při vyšší akontaci.

Tab. 3. 27 Základní údaje pro stanovení překlenovacích úvěrů u RSTS

| Název tarifu | Nízká hyposplátka | Horizont |
|--|-----------------------------------|-----------|
| Úroková sazba (% p. a.) ⁹ | 5,0 | 4,7 |
| Poplatek za poskytnutí PÚ (% z PÚ) | 1 (min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč) | |
| Poplatek za vedení úvěr. účtu (Kč / rok) | 360 | 360 |
| Minimální akontace (% z CC) | 0 | 0 |
| Min. výše úvěru (Kč) | 300 000 | 300 000 |
| Úročení vkladů po dobu trvání PÚ (% p. a.) | 1 | 1 / 2 |
| Min. měsíční platba (% z CC) | 0,7 | 0,7 / 0,5 |

Zdroj: <http://www.rsts.cz/>

Překlenovací úvěr Nízká hyposplátka lze čerpat pouze s Úvěrovým tarifem stavebního spoření, zatímco úvěr Horizont může být přidělen i klientům využívajícím Spořicí tarif.

Vklady jsou po dobu trvání překlenovacího úvěru úročeny 1 % v případě, že klient uzavřel smlouvu o stavebním spoření v Úvěrovém tarifu a 2 % ve Spořicím tarifu.

Minimální měsíční platba v době trvání překlenovacího úvěru je stanovena ve výši 0,7 % u Úvěrového tarifu a 0,5% u Spořicího tarifu.

Úrokové sazby překlenovacího úvěru v tarifech Nízká hyposplátka a Horizont, jež jsou zaznamenány v Tab. 3. 27 jsou platné pro akontaci od 0 % - do 10 %.

Tab. 3. 28 obsahuje dvě varianty překlenovacího úvěru Horizont, které se liší zvoleným tarifem při uzavírání smlouvy o stavebním spoření.

Preferuje – li klient co *nejnižší měsíční platby*, pak přijatelnější je překlenovací úvěr Horizont v kombinaci se Spořicím tarifem (viz. Tab. 3. 28 – 3. sloupec zleva).

Nejmenší celkové nákladovosti a nejkratší doby od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru lze dosáhnout při využití překlenovacího úvěru Horizont v kombinaci s Úvěrovým tarifem pro čerpání následného řádného úvěru (viz. Tab. 3. 28 – 2. sloupec zleva).

⁹ U všech variant se úroková sazba zvýší o 0,1 % p. a., pokud klient nebude mít sjednáno pojištění úvěru pro případ smrti a trvalých následků. V rámci srovnávání úvěrových produktů mezi jednotlivými stavebními spořitelny předpokládáme, že je tato podmínka splněna.

Tab. 3. 28 Vypočtené parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u RSTS

| Název tarifu | Horizont | |
|--|----------------|----------------|
| Celková doba spoření (měsíce) | 116 | 279 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | <i>2 800</i> | <i>2 000</i> |
| Úroky celkem (Kč) | 177 944 | 427 986 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 3 600 | 8 640 |
| Řádný úvěr | | |
| Název tarifu | Úvěrový tarif | Spořicí tarif |
| Uspořená částka (Kč) | 160 780 | 160 363 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 220 | 239 637 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 800</i> | <i>2 000</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 99 | 165 |
| Úroky celkem | 37 980 | 90 363 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 3 240 | 5 040 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>215</i> | <i>444</i> |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 185 544 | 440 626 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 41 220 | 95 403 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | <i>226 764</i> | <i>536 029</i> |

Postup výpočtu všech parametrů v Tab. 3. 28 je zpracován v Příloze č. 4.

Tarify pro čerpání překlenovacího úvěru u Modré pyramid stavební spořitelny

U Modré pyramid stavební spořitelny lze získat překlenovací úvěr odpovídající našemu zadání v tarifech Hypoúvěr 100, Hypoúvěr Garant, Hypoúvěr Garant 100 a Překlenovací úvěr, pro který však není k dispozici údaj o minimální měsíční platbě, proto pro něj nelze vypočítat parametry překlenovacího úvěru. Úroková sazba u Hypoúvěru 100 je omezena maximální dobou splatnosti 28 let.

Tab. 3. 29 Základní údaje pro stanovení překlenovacích úvěrů u MPSS

| Název tarifu | Hypoúvěr 100 | Hypoúvěr Garant | Hypoúvěr Garant 100 |
|--|---|-----------------|---------------------|
| Úroková sazba (% p. a.) ¹⁰ | 5,30 | 4,49 | 5,19 |
| Poplatek za poskytnutí PÚ (% z PÚ) | 1 (max. 10 000 Kč) + poplatek za vyhotovení záručních listin ve výši 0,5 % z CC (max. 2 500 Kč) | | |
| Poplatek za vedení úvěr. účtu (Kč / rok) | 300 | 300 | 300 |
| Minimální akontace (% z CC) | 0 | 0 | 0 |
| Min. výše úvěru (Kč) | 300 000 | 300 000 | 300 000 |
| Úročení vkladů po dobu trvání PÚ (% p. a.) | 2 | 2 | 2 |
| Min. měsíční platba (% z CC) | 0,566 | 0,696 | 0,696 |

Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/>

V Tab. 3. 30 jsou uvedeny nejvýhodnější tarify pro přidělení překlenovacího úvěru v kombinaci s nejvýhodnějšími tarify pro čerpání řádného úvěru. Hypoúvěr 100 je zde kombinován s tarifem Kredit pomalá s 3 % úrokovou sazbou a Hypoúvěr Garant s tarifem Kredit pomalá s 3 % úrokovou sazbou, Kredit pomalá se 4 % úrokovou sazbou a Kredit standardní se 4 % úrokovou sazbou.

Je-li pro klienta při volbě úvěrového produktu rozhodujícím kritériem minimalizace celkové nákladovosti, pak nejlepší variantou je využití Hypoúvěru Garant společně s tarifem Kredit pomalá s 3 % úrokovou sazbou u následného řádného úvěru (viz. Tab. 3. 30 – 3. sloupec zleva).

Nejkratší doby od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru je dosaženo u Hypoúvěru Garant v kombinaci s tarifem Kredit standardní se 4 % úrokovou sazbou u řádného úvěru (viz. Tab. 3. 30 – 5. sloupec zleva).

Požaduje – li klient stavební spořitelny co nejnižší měsíční splátky, pak u MPSS je rozhodující, zda je ochoten platit nižší částky v překlenovací fázi a vyšší ve fázi řádného úvěru či naopak. V případě, že jsou pro něj přijatelnější nižší platby v překlenovací fázi, je nejlepší volbou Hypoúvěr 100 s následným řádným úvěrem v tarifu Kredit pomalá s 3 % úrokovou sazbou (viz. Tab. 3. 30 – 2. sloupec zleva). Preferuje – li však klient nižší splátky řádného úvěru, je nejvhodnější variantou Hypoúvěr Garant s následným řádným úvěrem v tarifu Kredit pomalá se 4 % úrokovou sazbou (viz. Tab. 3. 30 – 4. sloupec zleva).

¹⁰ Výše úrokových sazeb u všech variant odpovídá předpokladu, že klient splácí úvěr z běžného účtu vedeného u Komerční banky a. s. a má sjednáno rizikové životní pojištění Pyramida.

Tab. 3. 30 Vypočtené parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u MPSS

| Název tarifu | Hypoúvěr 100 | Hypoúvěr Garant | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Celková doba spoření (měsíce) | 245 | 108 | | |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | <i>2 264</i> | <i>2 784</i> | | |
| Úroky celkem (Kč) | 422 625 | 158 436 | | |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 6 000 | 6 000 | | |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 6 300 | 2 700 | | |
| Řádný úvěr | | | | |
| Název tarifu ¹¹ | KP (3 % p. a.) | KP (3 % p. a.) | KP (4 % p. a.) | KS (4 % p. a.) |
| Uspořená částka (Kč) | 160 574 | 161 364 | 161 364 | 161 364 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 426 | 238 636 | 238 636 | 238 636 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>3 000</i> | <i>3 000</i> | <i>2 000</i> | <i>3 600</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 90 | 89 | 153 | 76 |
| Úroky celkem | 30 574 | 28 364 | 67 364 | 34 964 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 400 | 2 400 | 3 900 | 2 100 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>335</i> | <i>197</i> | <i>261</i> | <i>184</i> |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 434 925 | 167 136 | 167 136 | 167 136 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 32 974 | 30 764 | 71 264 | 37 064 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | <i>467 899</i> | <i>197 900</i> | <i>238 400</i> | <i>204 200</i> |

Způsob výpočtu všech parametrů v Tab. 3. 30 je zaznamenán v Příloze č. 4.

Tarify pro čerpání překlenovacího úvěru u Wüstenrot stavební spořitelny

Wüstenrot stavební spořitelna nabízí překlenovací úvěry v tarifech Partner a Superúvěr, kde oba tarify lze ještě rozdělit na několik dalších úvěrových produktů dle různých parametrů. Základním rozlišovacím parametrem je v obou případech úroková sazba překlenovacího úvěru, jež je u Wüstenrot stavební spořitelny neměnná po celou dobu trvání úvěru. U tarifu Partner závisí úroková sazba na výši cílové částky. U tarifu Superúvěr se jednotlivé varianty úvěrových produktů odlišují minimální požadovanou akontací pro přidělení překlenovacího úvěru a tarifní variantou následného řádného úvěru.

¹¹ KP – Kredit pomalá, KS – Kredit standardní

Překlenovací úvěr Partner je určen pro klienta, jenž není (ani jeho manžel / manželka, druh / družka nebo jeho nezletilé dítě) alespoň 1 rok účastníkem stavebního spoření.

Superúvěr může využít klient (případně jeho manžel / manželka, druh / družka nebo jeho nezletilé dítě), který má alespoň jeden rok smlouvu u kterékoliv stavební spořitelny.

Tab. 3. 31 Základní údaje pro stanovení překlenovacích úvěrů u Wüstenrot SS

| Název úvěru | Partner | Superúvěr |
|--|---------------------------------|-------------------------|
| Úroková sazba (% p. a.) | 6,2 / 6,8 ¹² | 2,5 – 5,9 ¹³ |
| Poplatek za poskytnutí PÚ (% z CC) | 1 (min. 900 Kč, max. 15 000 Kč) | |
| Poplatek za vedení úvěr. účtu (Kč / rok) | 300 | 300 |
| Minimální akontace (% z CC) | 0 | 0 |
| Min. výše úvěru (Kč) | 20 000 | 20 000 |
| Úročení vkladů po dobu trvání PÚ (% p. a.) | 1 / 2,5 | 1 / 2,5 |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

Výši úroku z vkladů po dobu trvání PÚ si klient může zvolit dle svého uvážení.

Pro účely porovnávání výhodnosti jednotlivých tarifů jsou brány v potaz pouze všeobecně využitelné tarify. Abstrahujeme tedy od speciálních úvěrových produktů Wüstenrot stavební spořitelny, jako je překlenovací úvěr poskytovaný žadatelům, jímž byla přiznána státní podpora z programu Zelená úsporám či překlenovací úvěr na družstevní bydlení nebo koupi bytu, rodinného domu v rámci privatizace obecních nebo státních bytů.

U tarifu Partner lze brát v potaz pouze úrokovou sazbu 6,2 %, jelikož úroková sazba 6,8 % je určena pro úvěry v maximální hodnotě 200 000 Kč, což neodpovídá našemu zadání.

U tarifu Superúvěr je dále počítáno pouze s úrokovou sazbou 5,8 %, jelikož ostatní úrokové sazby jsou platné v případě výše jmenovaných speciálních úvěrových produktů nebo odpovídají vyšší požadované akontaci, jež nekoresponduje s naším zadáním.

¹² Výše cílové částky / úrok (% p.a.) / tarifní varianta - 20.000 až 200.000 Kč bez zajištění nemovitostí / 6,8 / OF; 20.000 Kč a více se zajištěním nemovitostí / 6, 2 / OF

¹³ Minimální požadovaná akontace (% z CC) / úrok (% p. a.) / tarifní varianta – 0 / 5,8 / OF; 0 / 5,9 / OF (úvěr na družstevní bydlení nebo koupi bytu či rodinného domu v rámci privatizace obecních nebo státních bytů); 0 / 5,7 / OF (úvěr poskytovaný žadatelům, kterým byla přiznána státní podpora z programu Zelená úsporám); 10 / 5,9 / OK; 40 / 4,8 / OF; 40 / 2,5 / OF (žádost o úvěr podána max. 6 měsíců před předpokládaným přidělením CC); 50 / 4,8 / OS; 50 / 2,5 / OS (žádost o úvěr podána max. 6 měsíců před předpokládaným přidělením CC).

Je – li pro klienta prioritou *minimální měsíční zatížení*, pak nejlepší variantou je tarif Partner s úrokovou sazbou 6,2 %, v kombinaci s tarifem Optimální finanční pro přidělení následného řádného úvěru (viz. Tab. 3. 32 – 2. sloupec zleva).

Nejmenší celkové nákladovosti překlenovacího a následného řádného úvěru a nejkratší doby od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru lze dosáhnout u varianty Superúvěr s úrokovou sazbou 5,8 % a následným řádným úvěrem v tarifu Optimální finanční (viz. Tab. 3. 32 – 3. sloupec (2,5 % úročení vkladů) a 4. sloupec (1 % úročení vkladů) zleva).

Tab. 3. 32 Vypočtené parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u Wüstenrot SS

| Název tarifu | Partner | Superúvěr | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Celková doba spoření (měsíce) | 190 | 143 | 153 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | 2 831 | 2 966 | 2 966 |
| Úroky celkem (Kč) | 392 730 | 276 562 | 295 902 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 4 800 | 3 600 | 3 900 |
| Řádný úvěr | | | |
| Název tarifu | Optimální finanční | Optimální finanční | Optimální finanční |
| Uspořená částka (Kč) | 165 746 | 164 485 | 164 222 |
| Výše úvěru (Kč) | 234 254 | 235 515 | 235 778 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | 2 800 | 2 800 | 2 800 |
| Doba splácení (měsíce) | 105 | 105 | 98 |
| Úroky celkem (Kč) | 56 373 | 56 810 | 36 961 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 700 | 2 700 | 2 700 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | 295 | 248 | 251 |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 401 530 | 284 162 | 303 802 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 62 446 | 61 185 | 41 322 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | 463 976 | 345 347 | 345 124 |

Postup stanovení všech parametrů v Tab. 3. 30 je popsán v Příloze č. 4.

3.2.2.1 Závěrečné shrnutí překlenovacího úvěru

Tarify stavebních spořitelen jsou v této kapitole porovnány na základě tří hledisek, kterými jsou:

- měsíční platba v překlenovací fázi a měsíční splátka řádného úvěru,
- celková nákladovost úvěru (překlenovacího + řádného),
- celková doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru.

V Tab. 3. 33 jsou ve druhém řádku zaznamenány nejnížší možné měsíční platby v překlenovací fázi u jednotlivých stavebních spořitelen a ve třetím řádku jsou uvedeny minimální měsíční splátky následného řádného úvěru.

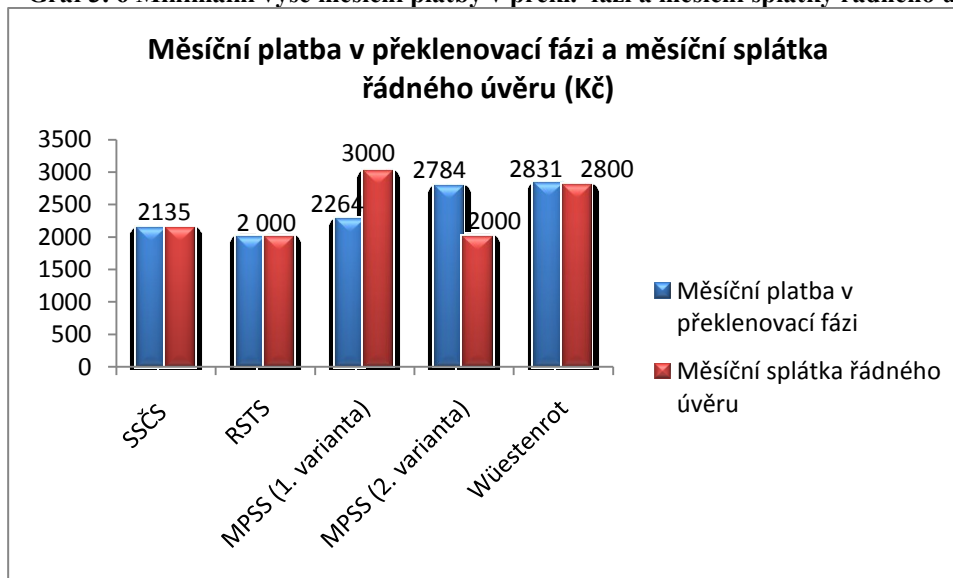
U MPSS přicházejí v úvahu dvě varianty v závislosti na tom, zda je klient ochoten hradit nižší částky v překlenovací fázi a vyšší částky ve fázi řádného úvěru nebo naopak.

Tab. 3. 33 Minimální výše měsíční platby v překlenovací fázi a měsíční splátky řádného úvěru

| SSČS | RSTS | MPSS | | Wüstenrot |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 2 135 Kč | 2 000 Kč | 2 264 Kč | 2 784 Kč | 2 831 Kč |
| 2 135 Kč | 2 000 Kč | 3 000 Kč | 2 000 Kč | 2 800 Kč |

Z Tab. 3. 33 i z Grafu 3. 6 je patrné, že *nejnížší měsíční platba v překlenovací fázi a měsíční splátka řádného úvěru* je poskytována *Raiffeisen stavební spořitelnou*, dále pak *Stavební spořitelnou České spořitelny a. s.*, *Modrou pyramidou stavební spořitelnou* a nejvíce finančních prostředků musí měsíčně vynaložit klienti *Wüstenrot stavební spořitelny*.

Graf 3. 6 Minimální výše měsíční platby v překl. fázi a měsíční splátky řádného úvěru



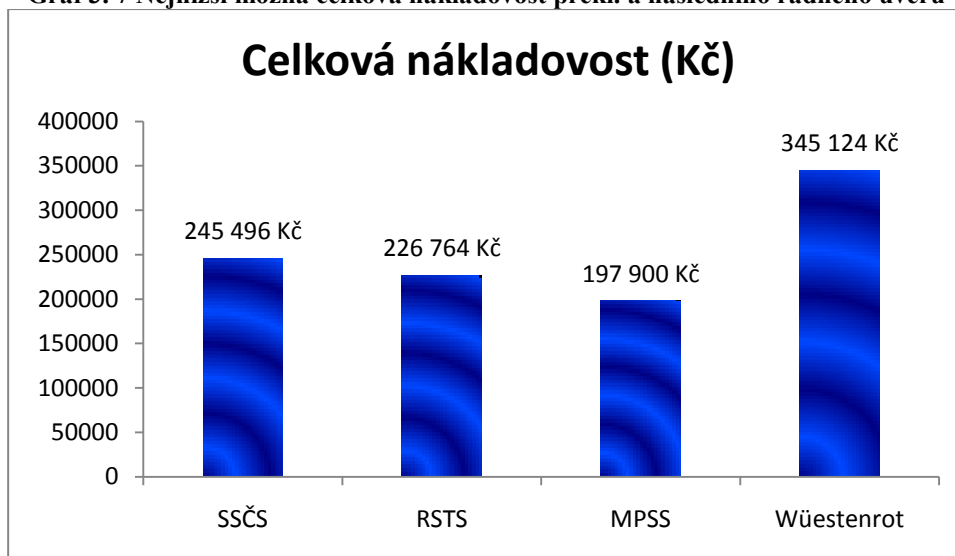
Tab. 3. 34 obsahuje údaje o minimální celkové nákladovosti, které je možno dosáhnout u jednotlivých stavebních spořitelen. Do celkové nákladovosti jsou zahrnuty náklady na překlenovací i řádný úvěr dohromady.

Tab. 3. 34 Nejnižší možná celková nákladovost překlenovacího a následního řádného úvěru

| SSČS | RSTS | MPSS | Wüstenrot |
|------------|------------|------------|------------|
| 245 496 Kč | 226 764 Kč | 197 900 Kč | 345 124 Kč |

Z Tab. 3. 34 i Grafu 3. 7 vyplývá, že *nejméně nákladný překlenovací a následný řádný úvěr* lze získat u *Modré pyramidy stavební spořitelny*. Dalšími v pořadí na základě kritéria minimální celkové nákladovosti jsou pak *Raiffeisen stavební spořitelna* a *Stavební spořitelna České spořitelny a. s.* Nejnákladnější úvěry jsou poskytovány *Wüstenrot stavební spořitelnou*.

Graf 3. 7 Nejnižší možná celková nákladovost překl. a následního řádného úvěru



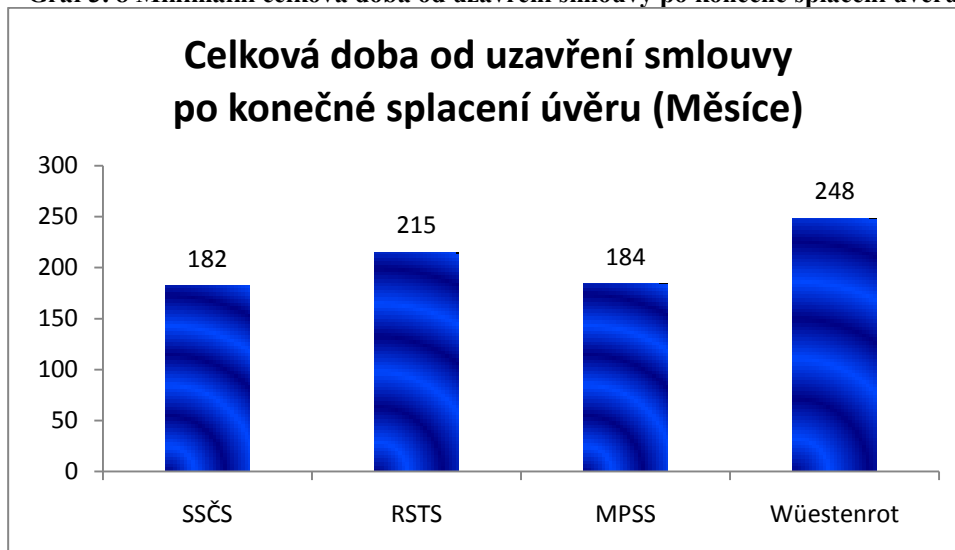
V Tab. 3. 35 je pro všechny stavební spořitelny uvedena nejkratší doba od uzavření smlouvy o stavebním spoření po konečné splacení úvěru v měsících.

Tab. 3. 35 Minimální celková doba v měsících od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru

| SSČS | RSTS | MPSS | Wüstenrot |
|------|------|------|-----------|
| 182 | 215 | 184 | 248 |

Nejméně trvá doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru na základě údajů z Tab. 3. 35 a Grafu 3. 8 u *Stavební spořitelny České spořitelny a. s.* a u *Modré pyramidy stavební spořitelny*. Na třetí místo se podle hodnoceného kritéria řadí *Raiffeisen stavební spořitelna* a nejhorší podmínky jsou z tohoto hlediska u *Wüstenrot stavební spořitelny*.

Graf 3. 8 Minimální celková doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru



Při zohlednění všech tří kritérií jsou jednoznačně *nejméně výhodné překlenovací úvěry* poskytovány *Wüstenrot stavební spořitelnou*. Překlenovací úvěry u Modré pyramid stavební spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny a. s. jsou podle hodnocených kritérií zhruba na stejné kvalitativní úrovni.

3.3 Vyhodnocení nejlepší stavební spořitelny

Jestliže fyzická osoba uzavírá stavební spoření pouze za účelem zhodnocování finančních prostředků, pak nejlepší služby jsou mu poskytnuty u *Wüstenrot stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny a. s.* U zbývajících třech stavebních spořitel (Raiffeisen stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna) je rozdíl ve výnosnosti téměř nepatrný, řádově se jedná o desítky korun za šestileté vázací období. Ani mezi zhodnocením finančních prostředků u Wüstenrot stavební spořitelny a u uvedených třech stavebních spořitel není příliš markantní rozdíl. Jak vyplývá z Tab. 3. 11 výnosnost se liší maximálně o necelé 4 000 Kč za šest let.

Pokud má fyzická osoba v úmyslu využít úvěrových produktů nabízených stavebními spořitelnami, pak je v této oblasti vhodnou volbou *Modrá pyramida stavební spořitelna*, u které lze dosáhnout nejvýhodnějších podmínek jak u překlenovacích, tak u řádných úvěrů. Naopak jednoznačně nejhorší podmínky jsou na základě zvolených kritérií poskytovány u Wüstenrot stavební spořitelny v případě překlenovacích úvěrů a u Stavební spořitelny České spořitelny v případě řádných úvěrů.

Celkově tak ze srovnání jednotlivých stavebních spořitelen nejlépe vychází *Modrá pyramida stavební spořitelna*.

4 Analýza předpokládaného vývoje stavebního spoření

V následujících odstavcích jsou charakterizovány plánované změny v zákoně o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření, včetně jejich předpokládaných dopadů na subjekty stavebního spoření. Vliv plánovaných změn ve stavebním spoření na jeho účastníky je doložen modelovými příklady.

4.1 Novela zákona

Dne 12. listopadu 2010 byl Senátem České republiky schválen zákon č. 348/2010 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření. Zákon č. 348/2010 Sb., vstoupil v platnost od 1. ledna 2011 a jeho obsahem jsou následující skutečnosti:

- zdanění státní podpory stavebního spoření přiznané za rok 2010 u všech existujících smluv 50 - ti %,
- snížení státní podpory stavebního spoření přiznané od roku 2011 na 10 % z ročního vkladu, maximálně však z roční úhrnné částky vkladů nepřesahující 20 000 Kč,
- zdanění úroků z vkladů a ze státní podpory, jež jsou od 1. ledna 2011 připsány na účet klientům stavebních spořitelů, 15 – ti % srážkovou daní.

Dne 26. listopadu 2010 byl tento zákon podepsán prezidentem Václavem Klausem.

Česká strana sociálně demokratická (dále jen ČSSD) v čele s jejím předsedou Bohuslavem Sobotkou však po schválení uvedeného zákona podala stížnost u Ústavního soudu, ve kterém napadala jeho schválení ve stavu legislativní nouze, který umožňuje rychlejší přijímání zákonů. ČSSD ve stížnosti rovněž upozorňovala na retroaktivitu novely zákona. Za retroaktivní považuje omezení státní podpory stavebního spoření u již existujících smluv, jelikož tím dochází k zásahu do pravidel pro státní podporu stavebního spoření u smluv, které klienti uzavřeli před změnou zákona. Dne 27. dubna 2011 vydal Ústavní soud rozhodnutí, kterým vyhověl stížnosti ČSSD.

Zcela bylo zrušeno 50 – ti % zdanění státní podpory, na kterou vznikl nárok v roce 2010. Státní podpora ve výši 10 % z ročního vkladu (maximálně 2 000 Kč) a 15 – ti % srážková daň z úroků ze státní podpory a vkladů zůstaly pro rok 2011 zachovány. Platnost těchto omezení stavebního spoření v dalších letech musí Parlament České republiky znovu projednat.

4.2 Plánovaná opatření v oblasti stavebního spoření v příštích letech

Kromě omezujících opatření v oblasti stavebního spoření, jež jsou obsahem zákona č. 348/2010 Sb., hodlá Ministerstvo financí v rámci daňové reformy v následujících letech postupně zrušit výjimku v zákoně o dani z příjmu, dle níž si v současné době mohou osoby čerpající úvěr ze stavebního spoření odečíst sumu zaplacených úroků z úvěru od daně až do výše 300 000 Kč ročně. Nově by měl být odpočet omezen maximální částkou 150 000 Kč a u smluv uzavřených od 1. ledna 2012 by tato výjimka měla být zrušena úplně.¹⁴

V příštích letech vládní koalice rovněž plánuje zúžení účelovosti stavebního spoření, aby peněžní prostředky naspořené jeho prostřednictvím bylo možno využít pouze pro účely související s bydlením. V současnosti totiž lze naspořenou částku použít na cokoliv. Méně radikální variantou by pak bylo zúžení účelovosti pouze u sumy státních příspěvků.¹⁵

Ministr financí Miroslav Kalousek a premiér Petr Nečas také chtějí navrhnout, aby stavební spoření mohly od roku 2013 kromě stavebních spořitelen nabízet i běžné banky. Pomocí tohoto kroku by podle nich mělo dojít k růstu konkurence na trhu stavebního spoření, což by v konečném důsledku mohlo vést k nižším poplatkům a vyšším úrokům z vkladu. Banky sice mohou nabízet stavební spoření i nyní, ale potřebují k tomu speciální licenci, musí mít zřízenou zvláštní právnickou osobu, představenstvo, dozorčí radu a management, což výrazným způsobem zvyšuje náklady a znevýhodňuje banky oproti klasickým stavebním spořitelnám.¹⁶ Tento krok by však mohl mít i negativní dopad na stavební spoření, pokud by klienti z důvodu menší administrativní náročnosti rušili své účty u klasických stavebních spořitelen a přecházeli k bankám, u kterých mají zřízeny své běžné účty. Postupně by mohlo dojít k zániku klasických stavebních spořitelen a celý finanční systém státu by pak stál pouze na jednom významném pilíři, kterým by byly banky, což by v případě rozsáhlejší ekonomické krize mohlo mít nedožrnné následky pro ekonomiku ČR. Pokud by totiž následkem krize došlo ke krachu bank, zanikl by tím jediný významný pilíř finančního systému, což by mohlo vést až ke státnímu bankrotu.

¹⁴ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/danova-reforma-postupne-zrusi-odpocety-uroku-u-hypotek-pgh-/ekonomika.aspx?c=A110318_130537_ekonomika_fih

¹⁵ Zdroj: <http://www.hypindex.cz/clanky/stavebni-sporeni-nejspis-ceka-dalsi-redukcn-dieta/>

¹⁶ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/necas-planuje-dalsi-zmeny-ve-stavebnim-sporeni-prispevek-zustane-1c1-/ekonomika.aspx?c=A100927_1456940_ekonomika_spi

4.3 Důsledky novely a plánovaných opatření pro subjekty stavebního spoření

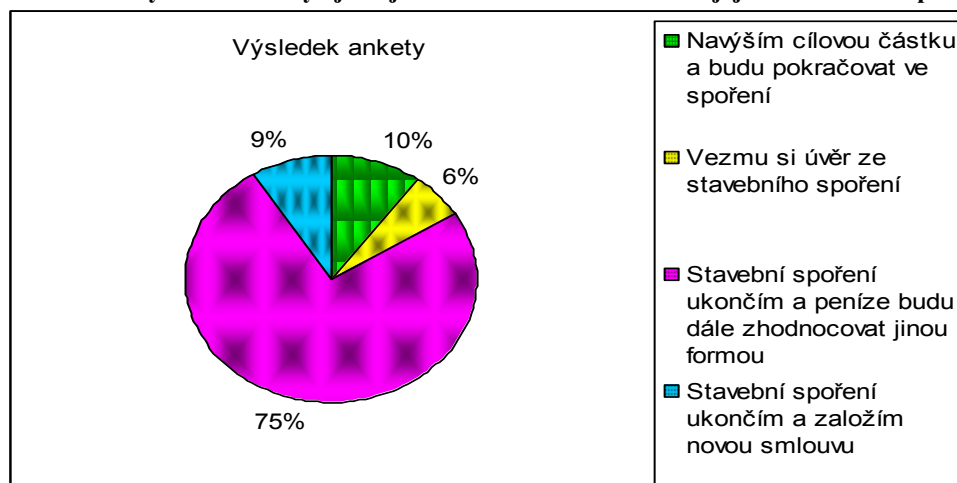
V následujících podkapitolách budou rozebrány pozitivní či negativní dopady plánovaných změn ve stavebním spoření na stavební spořitelny, jejich klienty a na stát respektive států rozpočet.

4.3.1 Důsledky pro klienty

Minimálně v roce 2011 bude klientům stavebních spořitelen přiznána státní podpora v maximální hodnotě 2 000 Kč. Klienti, kteří uzavřeli smlouvu o stavebním spoření do 31. prosince 2003, tak během jednoho roku přijdou na státní podpoře o 2 500 Kč a klientům, jež sjednali stavební spoření od 1. ledna 2004, se státní podpora sníží o 1 000 Kč. Pokud by se v Parlamentu ČR podařilo prosadit zachování státní podpory v hodnotě 10 % z ročních vkladů i pro další léta, klesla by tím maximální částka, kterou je možno získat na státní podpoře v rámci šestileté vázací lhůty ze současných 27 000 Kč (respektive 18 000 Kč) na 12 000 Kč.

Snížením státní podpory a 15 – ti % zdaněním úroků z vkladů a ze státní podpory by došlo ke snížení výnosnosti stavebního spoření. Jelikož výnosnost je jedním z nejdůležitějších faktorů při rozhodování lidí o tom, do kterého produktu vloží své finanční prostředky, mohla by uvedená omezující opatření stavebního spoření vést k poklesu zájmu o tento produkt, o čemž vypovídá výsledek ankety, jež proběhla v červenci roku 2010, kdy již byl znám návrh novely zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, na serveru www.mesec.cz. V uvedené anketě odpovídalo 936 respondentů na otázku: „Co uděláte (nebo jste již udělali) s končící smlouvou stavebního spoření?“.

Graf 4. 1 Výsledek ankety zjišťující budoucí záměr klientů s jejich stavebním spořením



Z Grafu 4. 1 je patrné, že 75 % respondentů, u kterých již uplynula šestiletá (respektive pětiletá) vázací lhůta, tedy tzv. přespořující účastníci, hodlá stavební spoření ukončit a své peněžní prostředky zhodnocovat jinou formou. Analogicky pouze 25 % klientů chce i po vázací lhůtě nadále využívat služeb některé ze stavebních spořitelen na našem území. V takovém případě by logicky došlo k poklesu finančních prostředků, které by stavební spořitelny mohly poskytovat na úvěry (zejména překlenovací). Důsledky tohoto faktu jsou uvedeny v podkapitole 4.3.3.

Nejvíce by změnou zákona byli postiženi klienti, jež uzavřeli stavební spoření před rokem 2001, jelikož by jim byly zpětně zdaněny úroky. Před tímto rokem totiž spořitelny nabízely tzv. úrokové zvýhodnění, kdy klient obdrží 1,5 % úroku navíc, pokud si nevezme úvěr. Tento bonus je však vyplácen až po ukončení smlouvy a tudíž by v současné době podléhal patnáctiprocentnímu zdanění.¹⁷

Na druhou stranu klientům, u kterých ještě nevypršela šestiletá vázací lhůta, se nevyplatí kvůli změnám v zákoně rušit smlouvu se stavební spořitelnou. Pokud by tak přesto někteří učinili, přišli by tím o veškerou státní podporu a navíc by museli spořitelně zaplatit sankční poplatek, který se u jednotlivých stavebních spořitelen pohybuje v rozmezí 0,5 % - 0,9 % z cílové částky.

Pokud by se v příštích letech podařilo vládě prosadit, aby stavební spoření mohly bez omezení nabízet také banky, bylo by to pro občany dle ministra financí Miroslava Kalouska výhodné z hlediska nižších poplatků a výnosnost stavebního spoření by se tak opět mírně zvýšila. Důvodem, proč by v případě rozšíření neomezeného poskytování stavebního spoření z klasických stavebních spořitelen i na banky mělo dojít ke snížení poplatků a růstu výnosnosti, je především zvýšení konkurence na trhu stavebního spoření. V tržní ekonomice obecně platí, že čím více je na trhu daného produktu či služby jejich poskytovatelů, tím více jsou ceny v rámci konkurenčního boje stlačovány dolů, případně jsou nabízeny různé výhody a bonusy pro přilákání zákazníků (klientů). Protože banky disponují většími zásobami finančních prostředků získaných z vkladů svých klientů a za úvěrové služby, mohly by si dovolit poskytování většího objemu překlenovacích úvěrů a ze stejného důvodu by rovněž mohly nabízet nižší poplatky za služby v oblasti stavebního spoření. Jak je uvedeno v podkapitole 4.2, rozšíření působnosti bank o stavební spoření má také negativní stránku, protože za jistých okolností by mohlo dojít k zániku klasických

¹⁷ Zdroj: <http://www.mesec.cz/clanky/zmeny-ve-stavebnim-sporeni-ocima-klienta/>

stavebních spořitelén, což by v případě rozsáhlé ekonomické krize mohlo vést k jejím hlubším dopadům na měnovou stabilitu.

Změna zákona o stavebním spoření by se rovněž dotkla účastníků, kteří hodlají čerpat úvěr ze stavebního spoření. V souvislosti s poklesem výnosnosti by totiž došlo k prodloužení doby, za kterou klienti dosáhnou určitého procenta z cílové částky, jež je potřebné pro získání úvěru. Prodloužila by se také doba splatnosti u překlenovacích úvěrů.

V současné době je stavební spoření u českých občanů velice oblíbené, o čemž svědčí počet uzavřených smluv o stavebním spoření, který se pohybuje okolo 5 - ti mil.. Nadále zůstane jistě atraktivní zejména pro lidi, kteří neradi riskují a vyhledávají nejjistější možnost bezrizikového zhodnocení svých finančních prostředků.

4.3.2 Modelové příklady

Porovnání roční výnosnosti stavebního spoření za rok 2010 a 2011

V této podkapitole je zvlášť u smluv uzavřených do konce roku 2003 a zvlášť u smluv uzavřených od počátku roku 2004 srovnáváno, jakého ročního výnosu bylo možno při určitém zůstatku na účtu stavebního spoření dosáhnout za rok 2010 a jaký výnos lze očekávat za rok 2011, pro který byla zavedena omezující opatření v oblasti stavebního spoření. Srovnání je provedeno pro dva různé zůstatky na účtu stavebního spoření.

Pro všechny varianty jsou zvoleny následující hodnoty potřebné pro výpočet:

Tab. 4. 1 Údaje pro výpočet výnosnosti za rok 2010 a 2011 při určitém objemu peněz na účtu

| Objem peněz na účtu | Poplatek za vedení účtu | Úroková sazba z vkladů |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 150 000 Kč / 250 000 Kč | 300 Kč | 2 % p. a. |

Hodnoty v Tab. 4. 2, Tab. 4. 3, Tab. 4. 4 a Tab. 4. 5 jsou počítány podle následujících vzorců:

$$V_{\text{ýnos}}_{10} = (OPÚ - \text{poplatek zavedení}) \times \text{úroková sazba}, \text{ kde } OPÚ = \text{objem peněz na účtu};$$

$$V_{\text{ýnos}}_{11} = V_{\text{ýnos}}_{10} - (0,15 \times V_{\text{ýnos}}_{10}), \text{ kde } 15 \% \text{ je daň schválená na zdanění úroků}$$

z vkladu, které jsou připsány za rok 2010);

$$\text{Celkový výnos (Kč)} = V_{\text{ýnos}} + \text{Max. státní podpora};$$

$$\text{Celkový výnos (\%)} = (\text{Celkový výnos (Kč)} \div OPÚ) \cdot 100 \quad [\%].$$

Maximální státní podpora za rok 2010 činí 4 500 Kč u smluv sjednaných do konce roku 2003 a 3 000 Kč u smluv uzavřených od počátku roku 2004. V roce 2011 je státní podpora poskytována v maximální výši 2 000 Kč.

Smlouvy uzavřené do konce roku 2003

Tab. 4. 2 Srovnání jednorroční výnosnosti při naspořeném objemu peněz na účtu ve výši 150 000 Kč

| | 2010 | 2011 |
|--------------------------|-------|-------|
| Výnos (Kč) | 2 994 | 2 545 |
| Maximální státní podpora | 4 500 | 2 000 |
| Celkový výnos (Kč) | 7 494 | 4 545 |
| Celkový výnos (%) | 5,00 | 3,03 |

Tab. 4. 3 Srovnání jednorroční výnosnosti při naspořeném objemu peněz na účtu ve výši 250 000 Kč

| | 2010 | 2011 |
|--------------------------|-------|-------|
| Výnos (Kč) | 4 994 | 4 245 |
| Maximální státní podpora | 4 500 | 2 000 |
| Celkový výnos (Kč) | 9 494 | 6 245 |
| Celkový výnos (%) | 3,80 | 2,50 |

Smlouvy uzavřené od počátku roku 2004

Tab. 4. 4 Srovnání jednorroční výnosnosti při naspořeném objemu peněz na účtu ve výši 150 000 Kč

| | 2010 | 2011 |
|--------------------------|-------|-------|
| Výnos (Kč) | 2 994 | 2 545 |
| Maximální státní podpora | 3 000 | 2 000 |
| Celkový výnos (Kč) | 5 994 | 4 545 |
| Celkový výnos (%) | 4,00 | 3,03 |

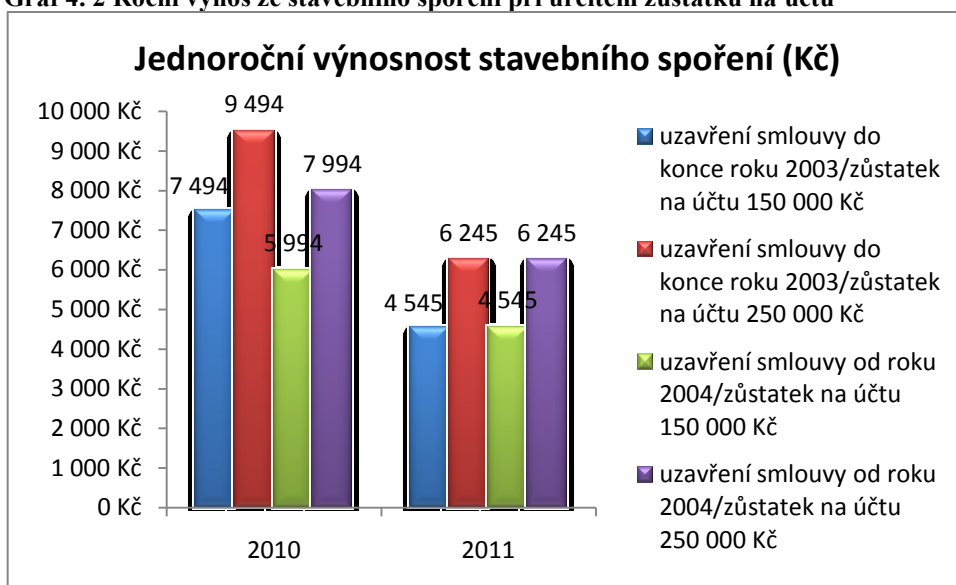
Tab. 4. 5 Srovnání jednorroční výnosnosti při naspořeném objemu peněz na účtu ve výši 250 000 Kč

| | 2010 | 2011 |
|--------------------------|-------|-------|
| Výnos (Kč) | 4 994 | 4 245 |
| Maximální státní podpora | 3 000 | 2 000 |
| Celkový výnos (Kč) | 7 994 | 6 245 |
| Celkový výnos (%) | 3,20 | 2,50 |

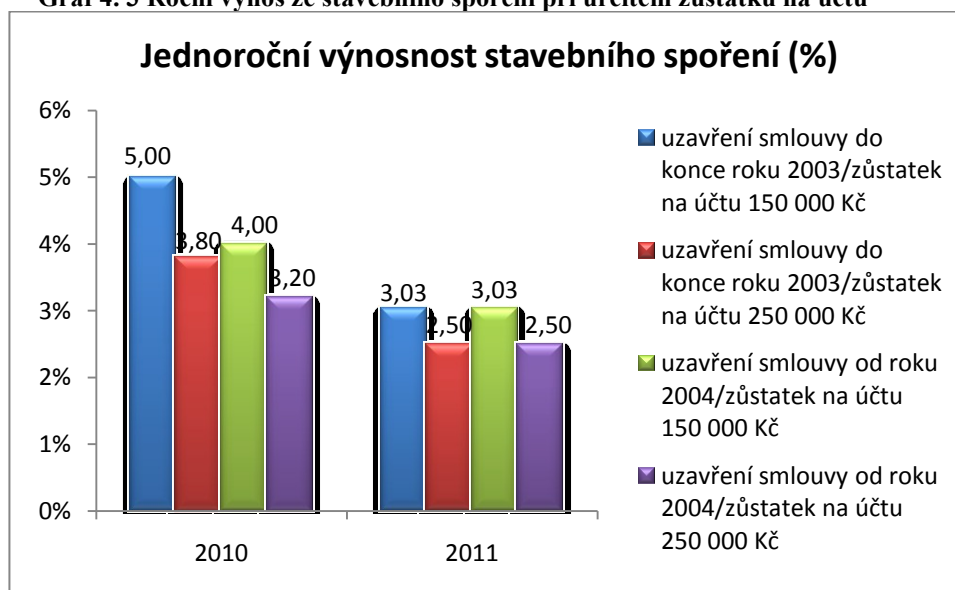
Jak je patrné z Tab. 4. 2, Tab. 4. 3, Tab. 4. 4, Tab. 4. 5 i z Grafu 5. 2 a Grafu 4. 3 nejcitelněji pocítí v roce 2011 schválené změny zákona o stavebním spoření účastníci,

jež uzavřeli stavební spoření před rokem 2004. V absolutním vyjádření sice výnosnost nejvíce klesne u klientů, kteří mají dosud na účtu naspořen vyšší objem peněz, avšak v relativním vyjádření se změny podmínek nejvíce dotknou klientů, jejichž zůstatek na účtu je nižší. Důvodem, proč při stejné státní podpoře a vyšším objemu peněz na účtu je procentuální roční výnosnost nižší, je fakt, že s rostoucím objemem již naspořené částky klesá význam státní podpory. Na základě modelového příkladu se účastníkům stavebního spoření, kteří uzavřeli smlouvu do 31. prosince 2003, při naspořených 150 000 Kč sníží roční výnosnost v roce 2011 oproti roku předcházejícímu z 5,00 % na 3,03 %, tedy téměř o 40 %. Klienti, kteří sjednali stavební spoření od roku 2004, ztratí na výnosnosti při zůstatku 150 000 Kč ve srovnání s dříve uzavřenými smlouvami „pouze“ 24 %.

Graf 4. 2 Roční výnos ze stavebního spoření při určitém zůstatku na účtu



Graf 4.3 Roční výnos ze stavebního spoření při určitém zůstatku na účtu



Výpočet naspořené částky u stavebního spoření

V této podkapitole je pomocí kalkulačky, kterou je možno nalézt na webových stránkách http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-sporeni.php, spočítáno, jakou částku bylo možno během šesti let naspořit za podmínek platných do konce roku 2003, jaký objem peněz bychom mohli mít za stejnou dobu na účtu dle novely zákona platné od roku 2004 a kolik finančních prostředků by bylo možno za totéž období nasbírat na základě novely platné pro rok 2011.

Pro výpočet všech tří částek jsou zvoleny následující vstupní údaje:

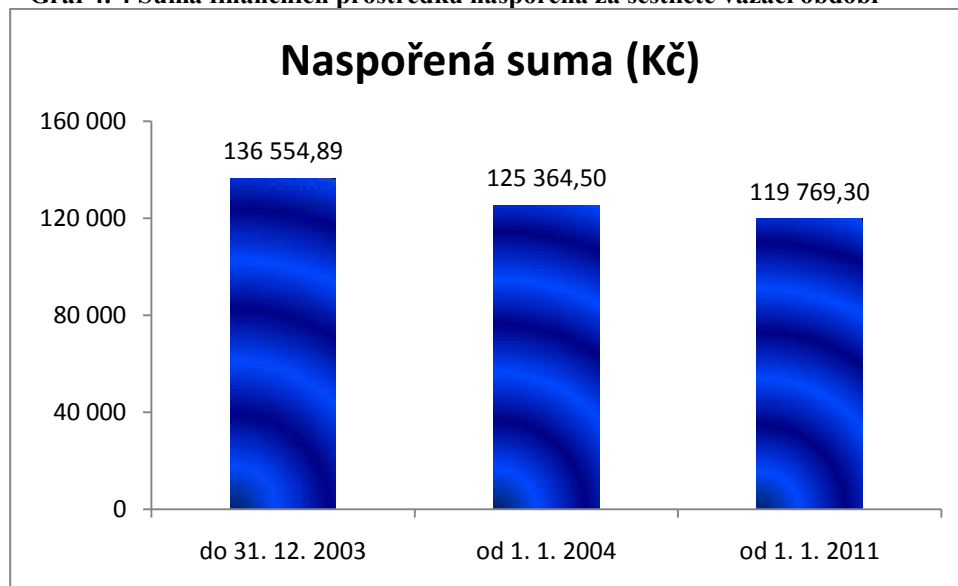
- pravidelný měsíční vklad 1 500 Kč,
- úroková míra 2 %,
- doba spoření 6 let,
- cílová částka 300 000 Kč,
- vstupní poplatek (při uzavírání smlouvy) 1 % z cílové částky,
- roční poplatek za vedení účtu 300 Kč,

Výše státní podpory činí 25 % z vkladu u smluv uzavřených do 31. 12. 2003 a 15 % z vkladu u smluv uzavřených od 1. 1. 2004. Pro výpočet naspořené sumy u smluv uzavřených v roce 2011 je předpokládáno zachování podmínek platných v roce 2011 po celé šestileté vázací období, je zde tedy počítáno se státní podporou v hodnotě 10 % z vkladu.

Tab. 4. 6 Výpočet naspořené sumy za šestileté vázací období + roční výnos za tato období

| | do 31. 12. 2003 | od 1. 1. 2004 | od 1. 1. 2011 |
|---------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
| = Naspořená suma (Kč) | 136 554,89 | 125 364,50 | 119 769,30 |
| + Suma vkladů (Kč) | 108 000 | 108 000 | 108 000 |
| - Poplatky (Kč) | 4 800 | 4 800 | 4 800 |
| + Výnosy z vkladů (Kč) | 5 378,91 | 5 378,91 | 5 378,91 |
| + Státní podpora (Kč) | 27 000 | 16 200 | 10 800 |
| + Výnosy ze státní podpory (Kč) | 975,98 | 585,59 | 390,39 |

Z Tab. 4. 6 i z Grafu 4. 4 je patrné, že klient, který uzavřel smlouvu o stavebním spoření za podmínek platných do konce roku 2003 a měsíčně ukládal na svůj účet u stavební spořitelny částku 1 500 Kč, mohl po uplynutí šesti let disponovat peněžní sumou ve výši 136 555 Kč. Pokud by stejné částky ukládal v období od 1. 1. 2011, po uplynutí šesti let by měl za podmínek platných v roce 2011 naspořeno „pouze“ 119 769, 30 Kč. Během osmi let by se tak částka, kterou je možno nashromáždit za šestileté období při měsíčním vkladu 1 500 Kč, snížila o 16 786 Kč (zhruba o 13 %). Rozdíl v roční výnosnosti mezi těmito dvěma obdobími by činil 55 %. Rozdíl ve výnosnosti mezi obdobími od roku 2004 a obdobími od roku 2011 by byl roven 30 – ti %. Rozdíl v částce, kterou je možno naspořit za šest let, by se mezi obdobími od roku 2004 a obdobími od roku 2011 lišil o 5 595 Kč (o 4, 5 %).

Graf 4. 4 Suma finančních prostředků naspořená za šestileté vázací období

4.3.3 *Důsledky pro stavební spořitelny*

Stavební spořitelny se obávají, že v případě schválení plánovaných změn v zákoně o stavebním spoření, které by snížily jeho výhodnost, dojde k odlivu jejich klientů. V krajním případě by podle tajemníka Asociace stavebních spořitelén Jiřího Šedivého mohla nastat situace, kdy přespořující účastníci budou hromadně ukončovat smlouvy a stavební spořitelny by tak neměly dostatek disponibilních peněžních prostředků na poskytování zejména překlenovacích úvěrů, jelikož dle (Horák, Hradil, 2010) zhruba 75 % (314 mld. Kč) veškerých prostředků stavebních spořitelén je tvořeno vklady přespořujících účastníků. Stavební spořitelny by tak byly nuceny poskytovat překlenovací úvěry v menším objemu a za vyšší úroky, což by je značně znevýhodnilo například ve srovnání s hypotékami a v nejhorším případě by mohlo dojít až ke krachu stavebních spořitelén.

Vzhledem k této hrozbě se stavební spořitelny na podzim roku 2010 rozhodly zatraktivnit své služby nabídkou různých bonusů, které zahrnovaly například snížení poplatku za uzavření smlouvy a vedení účtu, zvýšení výnosových úroků v prvním roce spoření až na dvojnásobnou částku nebo poskytnutí jednorázové prémie u nově uzavřených smluv. Výše prémie odpovídala částce, o kterou účastníci stavebního spoření měli v roce 2011 přijít kvůli rozpočtovým škrtům. Nejčastěji se tedy jednalo o částku 1 500 Kč, což je rozdíl mezi maximální třitisícovou státní podporou poskytovanou na základě zákona od roku 2004 a jejím padesáti procentním zdaněním, které mělo být uplatněno za rok 2010.

Jednotlivé stavební spořitelny se snažily o zatraktivnění svých služeb různými způsoby. Například stavební spořitelna *Raiffeisen* usilovala o získání nových klientů zavedením výše zmíněné jednorázové prémie, která činila až 1 500 Kč, pokud měl klient na smlouvě uzavřené v roce 2010 s minimální cílovou částkou 200 000 Kč k 31. lednu 2011 zůstatek v hodnotě alespoň 20 000 Kč. Další výhodou, která byla v nabídce Raiffaisen stavební spořitelny, bylo dvojnásobné úročení vkladů v prvním roce spoření, které mohli klienti využít při uzavření smlouvy s minimální cílovou částkou 200 000 Kč do 31. prosince 2010.

Českomoravská stavební spořitelna také slíbila na rok 2011 vyplacení jednorázové prémie na nové a obnovené smlouvy a navíc poskytnutí slevy na vstupní poplatek. U nově uzavíraných smluv si však Liška kladla podmínku, aby smlouva o stavebním spoření byla klientovou první nebo aby osoba, jež smlouvu uzavřela, nebyla klientem žádné stavební spořitelny od 1. ledna 2009. Při splnění těchto podmínek Českomoravská stavební spořitelna nepožadovala do cílové částky 150 000 Kč za sjednání smlouvy žádný poplatek, což

znamená, že klientovy mohlo být připsáno k dobru až 1 500 Kč při původním poplatku 1 % z cílové částky. Pokud klient do konce roku vložil na svůj účet u Lišky jednorázově 20 000 Kč, získal jako prémii dalších 1 500 Kč. Dohromady tak bylo možno u Českomoravské stavební spořitelny v roce 2011 jako bonus získat až 3 000 Kč. Uvedený finanční bonus Liška poskytovala jak při uzavírání nových a následných smluv, tak při navyšování cílové částky u stávajících smluv.

Od počátku října roku 2010 nabízela *Modrá pyramida Komerční banky* v rámci produktu Moudré spoření možnost navýšení výnosových úroků pro rok 2011 z 2 % na 4 %. Navýšeného úroku mohli využít jak nový, tak stávající klienti, kteří uzavřeli stavební spoření do 31. ledna 2011. Navýšení úroků však bylo omezeno podmínkou maximální cílové částky ve výši jeden milion korun a minimálního vkladu 10 000 Kč.

Stavební spořitelna *Wüstenrot* od října roku 2010 navýšila úrok z vkladů na 2,5%. U stavební spořitelny *Wüstenrot* mohl účastník stavebního spoření v roce 2010 získat dálniční známku na rok 2011 zdarma. Ovšem podle rčení „nic není zadarmo“, byl tento „dar“ podmíněn tím, že klient uzavře stavební spoření do 20. prosince 2010 na cílovou částku alespoň 250 000 Kč a současně si sjedná povinné ručení na vozidlo do 3, 5 tuny.

Stavební spořitelna Česká spořitelna se snažila přilákat nové klienty možnostmi získání značkového batohu Puma zdarma, který každý účastník stavebního spoření obdržel při uzavření smlouvy. Stavební spořitelna Česká spořitelna dále nabízí již od počátku roku 2010 nulový poplatek při uzavření smlouvy přes internet.

Výčet uvedených výhod poskytovaných jednotlivými spořitelnami sice není úplný, ale jedná se o výhody nejvíce proklamované a jednotlivými stavebními spořitelnami dle jejich propagace preferované.

Je logické, že spořitelny se prostřednictvím nejrůznějších akčních nabídek neustále snaží přilákat nové a udržet stávající klienty. Kvůli vládním škrtům jim totiž hrozí výrazný pokles disponibilních peněžních prostředků a spořitelny se tak obávají o svou budoucnost, jelikož v nejhorším případě by mohlo dojít ke kolapsu celého systému stavebního spoření, ve kterém mají nyní čeští občané uloženo 420 miliard, z čehož 270 miliard je rozpůjčováno v rámci úvěrů. Protože 75 % finančních prostředků uložených na účtech u stavebních spořitelen je spjato se starými smlouvami, u kterých již skončila šestiletá (u dříve uzavřených smluv pětiletá) vázací lhůta, je riziko, že se majitelé starých smluv rozhodnou z důvodu snížení výnosu své peníze vybrat. Jak vyplynulo z výše uvedené ankety prezentované pomocí Graf 4. 1, tak 3 / 4 klientů, u kterých již uplynula vázací lhůta, hodlá stavební spoření ukončit a investovat peníze do jiného produktu. Pokud by se tak stalo, je

velice pravděpodobné, že spořitelny nebudou mít dostatek volných peněžních prostředků, které by mohly vyplatit svým klientům. Největší potíže by mohly nastat u spořitel, které mají vysoký podíl úvěrů na vkladech. U dvou z pěti stavebních spořitel v ČR se tento poměr pohybuje kolem 80 – ti %, přičemž většina jimi poskytnutých úvěrů je kryta vklady na starých smlouvách, u kterých již uplynula vázací lhůta.

4.3.4 Důsledky pro stát

V posledních letech stát zaplatil účastníkům stavebního spoření na výnosech z úroků a na státních příspěvcích každoročně 12 až 15 miliard Kč v závislosti na počtu smluv. Například v roce 2009 vynaložil stát na uvedené položky 13, 26 miliard Kč. Od roku 1993 již bylo na státní podpoře stavebního spoření vyplaceno více než 160 miliard korun.¹⁸

V roce 2012, kdy je stanovena částka státní podpory za rok 2011 v maximální výši 2 000 Kč, by dle Ministerstva financí mělo být ze státního rozpočtu uspořeno 6,5 až 8,5 miliardy Kč. Pokud se vládě podaří prosadit zachování podmínek platných v roce 2011, pak by od roku 2013 mohlo být ze státního rozpočtu ročně ušetřeno 4 až 6 miliard Kč. Menší úspora oproti roku 2012 je dána faktem, že i bez novely zákona o stavebním spoření je předpokládán postupný pokles výdajů souvisejících se stavebním spořením ze státního rozpočtu (Horák, Hradil, 2010). Uspořená částka však závisí na počtu uzavřených smluv.

I v případě, že by v důsledku omezujících opatření došlo ke zhroucení celého systému stavebního spoření, nemuselo by to pro státní rozpočet znamenat ztrátu daňového výnosu, jelikož peněžní prostředky by mohly být přesunuty na bankovní účty a stát by tím pádem získal výnos ze zdanění úroků z bankovních vkladů.

4.4 Důsledky rozhodnutí Ústavního soudu pro subjekty stavebního spoření

Jak již bylo uvedeno v podkapitole 4.1, Ústavní soud svým rozhodnutím ze dne 27. dubna 2011 zrušil padesátiprocentní daň, jež byla uvalena na státní podporu stavebního spoření přiznanou za rok 2010.

Klientům, kterým za rok 2010 měla být na základě novely zákona č. 348/2010 Sb., o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření vyplacena státní podpora ve výši 2 250 Kč u smluv uzavřených do konce roku 2003 („staré smlouvy“) a 1 500 Kč u smluv uzavřených od roku 2004 („nové smlouvy“), díky rozhodnutí Ústavního byla přiznána státní podpora v hodnotě 4 500 Kč u starých smluv a 3 000 Kč u nových smluv.

¹⁸ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/necas-planuje-dalsi-zmeny-ve-stavebnim-sporeni-prispevek-zustane-1c1-/ekonomika.aspx?c=A100927_1456940_ekonomika_spi

Oproti původní padesáti procenty zdaněné státní podpoře tak klientům v roce 2011 bude vyplacena státní podpora vyšší o celých 2 250 Kč u starých smluv a o 1 500 Kč u nových smluv. Účastníci stavebního spoření tedy v roce 2011 získají neočekávaný finanční bonus.

Na stavební spořitelny má rozhodnutí Ústavního soudu dopad zejména z administrativního hlediska. Jelikož státní podpora za předcházející rok je klientům vždy připsána na účet u stavební spořitelny v dubnu běžného roku, byla již státní podpora za rok 2011 připsána v původní výši, tedy po uplatnění padesátiprocentní daně. Stavební spořitelny proto budou muset dodatečně převést na účty svých klientů zbývající finanční částku.

Rozhodnutím Ústavního soudu výrazně vzrostou výdaje státního rozpočtu, jelikož uvalením padesátiprocentní daně na státní podporu ze stavebního spoření mělo být dle Ministerstva financí ušetřeno zhruba 6 mld. Kč. Tato částka teď bude muset být ušetřena v jiných oblastech, takže v konečném důsledku nejvíce opět utrpí občané.

4.5 Celkové shrnutí

Stavební spoření v České republice vzniklo 25. února 1993, kdy vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření. Postupem času se stalo jedním z nejúčinnějších nástrojů financování bytových potřeb, spočívajícím v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v jejich zhodnocování prostřednictvím úroků z vkladu a státní podpory a v poskytování řádných a překlenovacích úvěrů na bytové potřeby. V současné době působí v České republice pět stavebních spořitelen: Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a. s., Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna. Všechny stavební spořitelny dohromady mají uzavřených zhruba 5 mil. smluv o stavebním spoření. Mezi největší výhody stavebního spoření patří zejména: poskytování státní podpory, stabilita a bezpečné ukládání úspor vzhledem k zákonnému pojištění vkladů či fixní úrokové sazby u vkladů a státní podpory. Naopak největšími nevýhodami jsou: účelové využití úvěru pouze na financování bytových potřeb nebo nemožnost disponovat s finančními prostředky po dobu spoření.

4.5.1 Srovnání produktů jednotlivých stavebních spořitelen

Do srovnání spořicíh produktů a produktů určených pro čerpání řádného úvěru bylo zahrnuto všech pět stavebních spořitelen. Ze srovnání překlenovacích úvěrů byla kvůli nedostatku vstupních údajů vynechána Českomoravská stavební spořitelna.

Z porovnávání spořicíh produktů na základě výnosnosti a sumy naspořených finančních prostředků za šestileté vázací období bylo zjištěno, že největší výnosnosti ve výši 4,37 % lze dosáhnout u Wüstenrot stavební spořitelny. Rozdíl oproti nejméně výnosné Raiffeisen stavební spořitelně však činí pouze 0,9 %, což v absolutním vyjádření představuje necelé 4 000 Kč za šestileté vázací období.

Tarify pro čerpání řádného úvěru byly srovnávány ze tří hledisek: měsíční nákladovost, celková nákladovost a doba od uzavření smlouvy o stavebním spoření po konečné splacení úvěru. Nejmenší měsíční splátky v hodnotě 2 000 Kč mohou při 40 – ti % akontaci hradit klienti u Raiffeisen stavební spořitelny a Modré pyramidy stavební spořitelny. Nejvyšší měsíční splátky jsou u Stavební spořitelny České spořitelny a. s., avšak rozdíl činí pouze 200 Kč. V celkové nákladovosti řádného úvěru jsou již mezi stavebními spořitelnami mnohem větší rozdíly. Zatímco u Modré pyramidy stavební spořitelny je možné čerpat řádný úvěr při celkové nákladovosti 30 181 Kč, činí u Stavební spořitelny České spořitelny a. s. minimální celková nákladovost 83 884 Kč. U Modré pyramidy stavební spořitelny je rovněž možno dosáhnout nejkratší doby od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru a to 162 měsíců. Pro čerpání řádného jsou tedy jednoznačně nejvýhodnější podmínky poskytovány Modrou pyramidou stavební spořitelnou.

Překlenovací úvěry byly posuzovány na základě tří kritérií: měsíční platba v překlenovací fázi a měsíční splátka následného řádného úvěru, celková nákladovost a nejkratší doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru. Nejnížší měsíční platba v překlenovací fázi a zároveň nejnížší měsíční splátka řádného úvěru v částce 2 000 Kč je nabízena Raiffaisen stavební spořitelnou. Nejméně nákladné jsou překlenovací a následné řádné úvěry u Modré pyramidy stavební spořitelny, kde je možno čerpat tyto dva druhy úvěrů při celkové nákladovosti 197 900 Kč. Nejméně trvá doba od uzavření smlouvy o stavebním spoření po konečné splacení úvěru u Stavební spořitelny České spořitelny a. s. (182 měsíců) a u Modré pyramidy stavební spořitelny (184 měsíců). Ze srovnání překlenovacích úvěrů vyšla nejhůře Wüstenrot stavební spořitelna. Ostatní tři srovnávané stavební spořitelny jsou v rámci překlenovacích úvěrů zhruba na stejné kvalitativní úrovni. Při volbě mezi těmito stavebními spořitelnami je rozhodující, které ze tří zvolených kritérií má pro klienta největší váhu.

Pokud bychom měli hodnotit jednotlivé stavební spořitelny z globálního hlediska, tedy bez rozdělování na spořicí a úvěrové produkty, pak by *ze srovnání nejlépe vyšla Modrá pyramida stavební spořitelna*.

4.5.2 Analýza předpokládaného vývoje stavebního spoření

V současné době je trendem v oblasti stavebního spoření snaha o zavádění omezujících opatření. Mezi nejpodstatnější změny, které jsou Parlament ČR navrhovány, patří snížení státní podpory na 10 % z vkladů, zavedení patnáctiprocentního zúročení úroků z vkladů a ze státní podpory, omezení účelovosti naspořené sumy finančních prostředků pouze na bydlení a rozšíření možnosti neomezeného poskytování stavebního spoření na banky. Pokud budou uvedená opatření prosazena, mohlo by to mít na subjekty stavebního spoření následující dopady.

Vzhledem k faktu, že první dvě uvedená omezující opatření jsou již pro rok 2011 platná, *sníží se tím klientům jejich roční výnosnost ze stavebního spoření*. Na základě modelového příkladu ztratí klienti, kteří uzavřeli smlouvu o stavebním spoření před rokem 2004 a mají zůstatek na účtu zhruba ve výši 150 000 Kč, na výnosnosti v roce 2011 oproti roku 2010 téměř 40 % (z 5,00 % na 3,03 %). Klientům, jež sjednali stavební spoření od roku 2004, se výnosnost při zůstatku 150 000 Kč sníží o 24 % (ze 4,00 % na 3,03 %). Pokud by 10 – ti % státní podpora a 15 – ti % zúročení úroků z vkladů a ze státní podpory zůstali zachováni i v dalších letech klesla by *částka, kterou je možno naspořit za šestileté vázací období*, při měsíčním vkladu 1 500 Kč ve srovnání se smlouvami uzavřenými do konce roku 2003 o 13 % a v porovnání se smlouvami uzavřenými od roku 2004 o 4,5 %. Mnohem více by tedy plánovaná omezující opatření stavebního spoření zasáhla klienty, kteří mají sjednáno stavební spoření před rokem 2004. Jediným pro klienty pozitivním opatřením by mohlo být *rozšíření možnosti neomezeného poskytování stavebního spoření na banky*. V důsledky větší konkurence by tak mohlo dojít ke snížení poplatků za služby související se stavebním spořením. Vzhledem k vyšším finančním možnostem bank by také mohl být poskytován větší objem překlenovacích úvěrů.

Možnost neomezené nabídky stavebního spoření také bankami je naopak nebezpečím pro stavební spořitelny. Vzhledem k usnadnění administrativní náročnosti by jim totiž hrozil postupný odliv klientů k bankám, u kterých mají zřízen svůj běžný účet. *Omezení státní podpory a 15 – ti % zdanění úroků z vkladu a ze státní podpory* by kvůli poklesu výnosnosti mohlo rovněž vést k odlivu finančních prostředků ze systému stavebního spoření a jejich zhodnocování jiným způsobem. U smluv uzavřených od roku 2004 však není rozdíl ve

výnosnosti natolik markantní, takže ve větším měřítku se dá očekávat pouze ukončování stavebního spoření sjednaného do konce roku 2003. Největší problémy by stavebním spořitelnám způsobilo *zúžení účelovosti naspořené sumy finančních prostředků pouze na bydlení*. V současné době je totiž stavební spoření využíváno nejen jako vhodný nástroj financování bydlení, ale stále ve větší míře slouží na zhodnocování finančních prostředků, které jsou po uplynutí šestileté vázací lhůty všeobecně využitelné. Pokud by bylo možné využít naspořenou sumu peněz pouze na bydlení, přišli by stavební spořitelny o klienty, kteří stavební spoření využívají pouze jako spořicí produkt bez úmyslu čerpání úvěru či použití naspořené částky na bytové potřeby. Stavební spořitelny by tak neměly dostatek disponibilních peněžních prostředků na poskytování zejména překlenovacích, ale i řádných úvěrů, jelikož v současnosti pouze 1 mil. účastníků stavebního spoření využívá úvěrových služeb, zatímco zbylým 4 mil. slouží stavební spoření pouze jako spořicí produkt.

Jediným subjektem, který by na omezujících opatřeních v oblasti stavebního spoření vydělal, je stát. Jen v roce 2012, kdy je stanovena státní podpora za rok 2011 v maximální výši 2 000 Kč a 15 – ti % zúročení úroků z vkladů a ze státní podpory, by dle Ministerstva financí mělo být ze státního rozpočtu uspořádáno 6,5 až 8,5 miliardy Kč. Pokud by byla schválena platnost těchto omezujících opatření i pro roky následující, pak by od roku 2013 mohlo být ze státního rozpočtu ročně ušetřeno 4 až 6 miliard Kč. Snížení nákladů státního rozpočtu je právě tím důvodem, proč mají být omezující opatření v oblasti stavebního spoření zavedena.

Díky *rozhodnutí Ústavního soudu* o zrušení padesátiprocentní daně, jež měla být uvalena na státní podporu přiznanou za rok 2010, získají klienti na státní podpoře stavebního spoření v roce 2011 o 2 250 Kč u starých smluv a o 1 500 Kč u nových smluv více, než bylo původně schváleno. Stavební spořitelny budou muset tyto částky svým klientům dodatečně připsat na jejich účet. Výdaje státního rozpočtu tím v roce 2011 vzrostou zhruba o 6 mld. Kč, které budou muset být ušetřeny v jiné oblasti.

5 Závěr

Stavební spoření, jehož primárním účelem je financování bytových potřeb, je v současné době u českých občanů jedním z nejoblíbenějších nástrojů pro zhodnocování finančních prostředků.

Cílem bakalářské práce bylo srovnat produkty nabízené jednotlivými stavebními spořitelny a analyzovat současný vývoj stavebního spoření v České republice.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol, kde první kapitola je úvod a pátá kapitola závěr. Ve druhé kapitole je charakterizována podstata stavebního spoření, jeho vývoj v České republice a základní pojmy s ním související. Ve třetí kapitole jsou porovnány spořicí a úvěrové produkty stavebních spořitelen. Ve čtvrté kapitole je analyzován předpokládaný vývoj stavebního spoření včetně jeho dopadů na subjekty stavebního spoření.

Na základě srovnání spořicí a úvěrových produktů bylo zjištěno, že pro spoření jsou vzhledem k nejvyšší výnosnosti nejlepší tarify nabízeny Wüstenrot stavební spořitelnou, pro čerpání řádného úvěru jsou na základě zvolených kritérií nejvýhodnější tarify poskytovány Modrou pyramidou stavební spořitelnou a v rámci překlenovacích úvěrů jsou na obdobné kvalitativní úrovni poskytovány služby u Modré pyramidy stavební spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelny i České spořitelny Stavební spořitelny a. s.. Celkově ze srovnání produktů jednotlivých stavebních spořitelen nejlépe vyšla Modrá pyramida stavební spořitelna.

Současným trendem v oblasti stavebního spoření je zavádění omezujících opatření, jejichž cílem je snížení nákladů státního rozpočtu. Pro účastníky stavebního spoření to znamená pokles výnosnosti, který je značný zejména u smluv uzavřených do 31. prosince 2003. Stavebním spořitelnám v důsledku omezujících opatření hrozí značný odliv klientů, který by při schválení všech plánovaných opatření mohl vést až ke zhroucení celého systému stavebního spoření. Jediným, kdo by tak z plánovaných omezení profitoval, by byl právě stát.

Seznam použité literatury

Knižní publikace

JÍLEK, J. Finanční trhy a investování. 1. vyd. Praha: GRADA, 2009. 648 s.

ISBN 978-80-247-1653-4.

KIELER, P. Matematika stavebního spoření. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, s. r. o., 2010. 144 s.

ISBN 978-80-86929-63-7.

KIELER, P.; Lukáš, V. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, s. r. o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

NOVÁKOVÁ, J.; Vichnarová, L. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s.

ISBN 978-80-7366-079-6.

PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Šlapanice: ERA, 2002. 130 s.

ISBN 80-86517-29-2

Zákony a návrhy zákonů

HORÁK, L.; HRADIL, D. Závěrečná zpráva z RIA; Návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti se změnou podmínek stavebního spoření. Červenec 2010.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., zákona č. 423/2003 Sb., zákona č. 292/2005 Sb., zákona č. 161/2006 Sb., zákona č. 342/2006 a zákona č. 348/2010 Sb.,

Internetové zdroje

Asociace českých stavebních spořitel. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2010 [cit. 2010-12-28]. Historie AČSS. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>>.

Asociace českých stavebních spořitel. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2008 [cit. 2011-01-05]. Stavební spoření – jak funguje. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>>.

Asociace českých stavebních spořitel. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2011 [cit. 2011-02-12]. Vývoj statistik. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.

BENDO VÁ, B. Měsec.cz. *Měsec.cz* [online]. 26. 8. 2010 [cit. 2010-12-29]. Změny ve stavebním spoření očima klienta. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/zmeny-ve-stavebnim-sporeni-ocima-klienta/>>.

Českomoravská stavební spořitelna. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2011 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz/>>.

iDNES.cz. *iDNES.cz / Ekonomika* [online]. 20. 1. 2011 [cit. 2011-01-30]. Obliba úvěrů od stavebních spořitelen loni klesla o 12 procent. Dostupné z WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/obliba-uveru-od-stavebnich-sporitelen-loni-klesla-o-12-procent-ptx-/ekonomika.aspx?c=A110120_105038_ekonomika_fih>.

iDNES.cz. *iDNES.cz / kalkulačky* [online]. 20. 1. 2011 [cit. 2011-01-30]. Výpočet naspořené sumy u stavebního spoření v ČR. Dostupné z WWW: <http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-sporeni.php>.

Modrá pyramida stavební spořitelna. *Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. 2011 [cit. 2011-04-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/>>.

Raiffeisen stavební spořitelna. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2011 [cit. 2011-04-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/>>.

SIMKANIČ, J. Měšec.cz. *Měšec.cz* [online]. 1. 1. 2003 [cit. 2010-12-20]. Tipy a triky – překlenovací úvěry. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/texty/tipy-a-triky-preklenovaci-uvery/>>.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2011-03-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz/>>.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2011-03-10]. Simulace stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<https://www.burinka.cz/php/simulace/page1.php>>.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2011-03-29]. Simulace stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<https://www.burinka.cz/php/simulace/simulace.php?>>>.

SŮRA, J.; MAŠEK, J. iDNES.cz. *iDNES.cz / Ekonomika* [online]. 27. 10. 2010 [cit. 2011-01-09]. Nečas plánuje další změny ve stavebním spoření. Příspěvek zůstane. Dostupné z WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/necas-planuje-dalsi-zmeny-ve-stavebnim-sporeni-prispevek-zustane-1c1-/ekonomika.aspx?c=A100927_1456940_ekonomika_spi>.

SVACHINA, L. Hypoindex.cz. *Stavební spoření* [online]. 22. 2. 2011 [cit. 2011-03-14]. Nižší státní příspěvek klienty od stavebního spoření neodradil. Dostupné z WWW:

<<http://www.hypindex.cz/clanky/nizsi-statni-prispevek-klienty-od-stavebniho-sporeni-neodradil/>>.

SVACHINA, L. Hypindex.cz. *Stavební spoření* [online]. 27. 1. 2011 [cit. 2011-03-10].

Stavební spoření nejspíš čeká další redukční dieta. Dostupné z WWW:

<<http://www.hypindex.cz/clanky/stavebni-sporeni-nejspis-ceka-dalsi-redukzni-dieta/>>.

VLKOVÁ, J.; HORÁČEK, F. iDNES.cz. *iDNES.cz / Ekonomika* [online]. 18. 3. 2011

[cit. 2011-04-05]. Daňová reforma postupně zruší odpočty úroků u hypoték. Dostupné

z WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/danova-reforma-postupne-zrusi-odpocety-uroku-u-hypotek-pgh-/ekonomika.aspx?c=A110318_130537_ekonomika_fih>.

Wüstenrot stavební spořitelna. *Wüstenrot* [online]. 2011 [cit. 2011-04-20]. Dostupné

z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/>>.

Wüstenrot stavební spořitelna. *Wüstenrot* [online]. 2011 [cit. 2011-04-20]. Kalkulačky –

simulace stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/kalkulacky/>>.

Seznam zkratk

a – měsíční splátka

At. - Atraktiv

CČ – cílová částka

COÚ_{PÚ} - celkový objem úroků z PÚ

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna

In – Invest

Kl. - Klasik

min a – minimální měsíční splátka úvěru v % z CČ

MPSS – Modrá pyramida stavební spořitelna

N – celková nákladovost úvěru ze stavebního spoření i překlenovacího úvěru dohromady

N_{PÚ} – celková nákladovost překlenovacího úvěru

N_{ŘÚ} – celková nákladovost úvěru ze stavebního spoření

OF – optimální finanční

OK – optimální kreditní

ON – optimální normální

OPÚ – objem peněz na účtu

OS- optimální speciální

Per - Perspektiv

q^u – úroková sazba úvěru

s – počet splátek úvěru (doba splácení v měsících)

SSČS – Stavební spořitelna České spořitelny a. s.

ST – Spořicí tarif

t - doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru

t_s – doba spoření

U – úvěr

ÚSS – úvěr ze stavebního spoření

ÚT – Úvěrový tarif

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....

Ondřej Jílek

Adresa trvalého pobytu studenta:

Šumvald 413, 783 85

Seznam příloh

Příloha č. 1 Tarify stavebních spořitelen pro čerpání řádného úvěru

Příloha č. 2 Tarify stavebních spořitelen pro čerpání překlenovacího úvěru

Příloha č. 3 Způsob stanovení parametrů řádného úvěru

Příloha č. 4 Způsob stanovení parametrů překlenovacího a následného řádného úvěru

Příloha č. 1

Tarify stavebních spořitelen pro čerpání řádného úvěru

Českomoravská stavební spořitelna

V Tabulce 1 jsou uvedeny údaje platné v případě minimální měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření v hodnotě 0,6 % z CC (0,53 u tarifu Perspektiv) a v Tabulce 2 jsou zaznamenány údaje odpovídající minimální měsíční splátce úvěru ve výši 0,8 % z CC.

U tarifu Perspektiv existuje pouze jedna hodnota minimální měsíční splátky řádného úvěru.

Tabulka 1 Parametry řádného úvěru u ČMSS (1. část)

| Název tarifu | Invest | Atraktiv | Perspektiv | Klasik |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Akontace (% z CC) | 40 | 38 | 35 | 40 |
| Doba spoření (měsíce) | 86 | 84 | 76 | 86 |
| Uspořená částka (Kč) | 160 705 | 152 167 | 140 508 | 160 705 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 295 | 247 833 | 259 492 | 239 295 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 400</i> | <i>2 400</i> | <i>2 120</i> | <i>2 400</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 128 | 125 | 169 | 134 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 4,8 | 3,7 | 4,8 | 5,5 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 67 905 | 50 985 | 98 788 | 81 181 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 3 410 | 3 410 | 4 340 | 3 720 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>71 315</i> | <i>55 577</i> | <i>103 128</i> | <i>86 025</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>214</i> | <i>209</i> | <i>245</i> | <i>220</i> |

Zdroj: <http://www.cmss.cz/>

Tabulka 2 Parametry řádného úvěru u ČMSS (2. část)

| Název tarifu | Invest | Atraktiv | Klasik |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Akontace (% z CC) | 40 | 38 | 40 |
| Doba spoření (měsíce) | 86 | 84 | 86 |
| Uspořená částka (Kč) | 160 705 | 152 167 | 160 705 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 295 | 247 833 | 239 295 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>3 200</i> | <i>3 200</i> | <i>3 200</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 89 | 89 | 92 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 4,8 | 3,7 | 5,5 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 45 607 | 35 783 | 54 386 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 480 | 2 480 | 2 480 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>47 985</i> | <i>39 447</i> | <i>57 585</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>175</i> | <i>173</i> | <i>178</i> |

Zdroj: <http://www.cmss.cz/>

Modrá pyramidy stavební spořitelna

V Tabulce 3 jsou hodnoty u tarifů Kredit pomalá a Kredit standardní rozděleny podle zvolené výše úrokové sazby řádného úvěru a tomu odpovídající minimální měsíční splátky úvěru.

Tabulka 3 Parametry řádného úvěru u MPSS

| Název tarifu | Kredit pomalá | | | Kredit standardní | | Kredit rychlá |
|--|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|
| Akontace (% z CČ) | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Doba spoření (měsíce) | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 |
| Uspořená částka (Kč) | 160 781 | 160 781 | 160 781 | 160 781 | 160 781 | 160 781 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 219 | 239 219 | 239 219 | 239 219 | 239 219 | 239 219 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>3 000</i> | <i>2 000</i> | <i>2 200</i> | <i>3 600</i> | <i>2 400</i> | <i>3 000</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 89 | 153 | 146 | 76 | 129 | 98 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 3 | 4 | 5 | 4 | 5 | 5 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 27 781 | 66 781 | 81 981 | 34 831 | 70 381 | 54 781 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 400 | 3 900 | 3 900 | 2 100 | 3 300 | 2 700 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>30 181</i> | <i>70 681</i> | <i>85 881</i> | <i>36 481</i> | <i>73 681</i> | <i>57 481</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>175</i> | <i>239</i> | <i>232</i> | <i>162</i> | <i>215</i> | <i>184</i> |

Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/>

Wüstenrot stavební spořitelna

Hodnoty v Tabulce 4 odpovídají 2,5 % úročení vkladů a v Tabulce 5 jsou zaznamenány parametry pro 1 % úroční vkladů.

Tabulka 4 Parametry řádného úvěru u Wüstenrot SS (1. část)

| Název tarifu | OS | ON | OF | OK |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Akontace (% z CČ) | 50 | 50 | 40 | 30 |
| Doba spoření (měsíce) | 108 | 108 | 97 | 73 |
| Uspořená částka (Kč) | 208 759 | 208 759 | 184 921 | 126 163 |
| Výše úvěru (Kč) | 191 241 | 191 241 | 215 079 | 273 837 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 400</i> | <i>2 000</i> | <i>2 800</i> | <i>2 800</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 98 | 124 | 94 | 115 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 5,2 | 5,2 | 5,2 | 5,2 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 42 791 | 55 126 | 45 886 | 46 115 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 700 | 3 300 | 2 400 | 3 000 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>46 659</i> | <i>60 059</i> | <i>50 521</i> | <i>51 163</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>206</i> | <i>232</i> | <i>191</i> | <i>188</i> |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

Tabulka 5 Parametry řádného úvěru u Wüstenrot SS (2. část)

| Název tarifu | OS | ON | OF | OK |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Akontace (% z CČ) | 50 | 50 | 40 | 30 |
| Doba spoření (měsíce) | 113 | 113 | 98 | 73 |
| Uspořená částka (Kč) | 206 458 | 206 458 | 177 695 | 123 091 |
| Výše úvěru (Kč) | 193 542 | 193 542 | 222 305 | 276 909 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 400</i> | <i>2 000</i> | <i>2 800</i> | <i>2 800</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 93 | 116 | 92 | 111 |
| Úroková sazba úvěru (% p. a.) | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,7 |
| Úroky z úvěru celkem (Kč) | 28 630 | 35 980 | 32 491 | 32 899 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 400 | 3 000 | 2 400 | 3 000 |
| <i>Celková nákladovost úvěru (Kč)</i> | <i>32 058</i> | <i>41 458</i> | <i>37 695</i> | <i>36 891</i> |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | <i>206</i> | <i>229</i> | <i>190</i> | <i>184</i> |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

Příloha č. 2

Tarify stavebních spořitelen pro čerpání překlenovacího úvěru

Stavební spořitelna České spořitelny a. s.

Tabulka 6 Parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u SSČS

| Název tarifu | Hypo Trend s pevnou úrokovou sazbou | Trend s pevnou úrokovou sazbou | Trend | Hypo Trend |
|---|-------------------------------------|--------------------------------|---------|------------|
| Min. akontace (% z CČ) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celková doba spoření (měsíce) | 170 | 91 | 94 | 157 |
| Měsíční splátka PÚ (Kč) | 2 255 | 3 255 | 3 055 | 2 135 |
| Úroková sazba (% p. a.) | 4,7 | 5,9 | 5,4 | 4,2 |
| Úroky celkem (Kč) | 271 490 | 182 455 | 172 490 | 224 039 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 4 650 | 2 480 | 2 480 | 4 030 |
| Řádný úvěr | | | | |
| Uspořená částka (Kč) | 160 585 | 160 585 | 161 291 | 160 121 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 415 | 239 415 | 238 709 | 239 879 |
| Měsíční splátka (Kč) | 2 255 | 3 255 | 3 055 | 2 135 |
| Doba splacení (měsíce) | 149 | 91 | 99 | 161 |
| Úroková sazba (% p. a.) | 4,75 | 4,75 | 4,75 | 4,75 |
| Úroky celkem | 77 638 | 46 039 | 49 938 | 85 038 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 4 030 | 2 480 | 2 790 | 4 340 |
| Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce) | 319 | 182 | 193 | 318 |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 280 140 | 188 935 | 178 970 | 232 069 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 100 610 | 59 226 | 66 216 | 107 886 |
| Nákladovost celkem (Kč) | 380 750 | 248 161 | 245 186 | 339 955 |

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>

Raiffeisen stavební spořitelna

Nízkou hyposlátku lze využít pouze v kombinaci s Úvěrovým tarifem, zatímco překlenovací úvěr Horizont může být přidělen klientovi, který uzavřel smlouvu o stavebním spoření jak v Úvěrovém tarifu (Tabulka 7 – 3. sloupec zleva), tak ve Spořicí tarifu (Tabulka 7 – 4. sloupec zleva).

Tabulka 7 Parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u RSTS

| Název tarifu | Nízká hypoplátka | Horizont | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| Min. akontace (% z CC) | 0 | 0 | 0 |
| Celková doba spoření (měsíce) | 125 | 116 | 279 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | 2 800 | 2 800 | 2 000 |
| - z toho úroky z PÚ | 1 630 | 1 534 | 1 534 |
| - z toho vklad na účet | 1 170 | 1 266 | 466 |
| Úroková sazba (% p. a.) | 5,0 | 4,7 | 4,7 |
| Úroky celkem (Kč) | 203 750 | 177 944 | 427 986 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 3 960 | 3 600 | 8 640 |
| Řádný úvěr | | | |
| Název tarifu | Úvěrový tarif | Úvěrový tarif | Spořicí tarif |
| Uspořená částka (Kč) | 160 343 | 160 780 | 160 363 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 657 | 239 220 | 239 637 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | 2 800 | 2 800 | 2 000 |
| Doba splácení (měsíce) | 99 | 99 | 165 |
| Úroková sazba (% p. a.) | 3,5 | 3,5 | 4,9 |
| Úroky celkem | 37 543 | 37 980 | 90 363 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 3 240 | 3 240 | 5 040 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | 224 | 215 | 444 |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 217 710 | 185 544 | 440 626 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 40 783 | 41 220 | 95 403 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | 258 493 | 226 764 | 536 029 |

Zdroj: <http://www.rsts.cz/>

Modrá pyramida stavební spořitelna

V Tabulce 8 jsou zaznamenány parametry překlenovacího úvěru Hypoúvěr Garant a Hypoúvěr Garant 100 v kombinaci s třemi nejvýhodnějšími tarify pro přidělení řádného úvěru. Těmito tarify jsou Kredit pomalá s 3 % úrokovou sazbou (nejmenší celková nákladovost řádného úvěru), Kredit pomalá se 4 % úrokovou sazbou (nejnižší měsíční

splátky řádného úvěru) a Kredit standardní se 4 % úrokovou sazbou (nejkratší doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru). Překlenovací úvěr Hypoúvěr 100 nelze kombinovat s tarifem Kredit pomalá se 4 % úrokovou sazbou, jelikož by nebyla dodržena podmínka maximální splatnosti 28 let, která je požadována MPSS.

Tabulka 8 Parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u MPSS

| Název tarifu | Hypoúvěr 100 | Hypoúvěr Garant | Hypoúvěr Garant 100 |
|--|----------------------------------|--|--|
| Min. akontace (% z CČ) | 0 | 0 | 0 |
| Celková doba spoření (měsíce) | 245 | 108 | 128 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | <i>2 264</i> | <i>2 784</i> | <i>2 784</i> |
| - z toho úroky z PÚ | 1 725 | 1 467 | 1 690 |
| - z toho vklad na účet | 539 | 1 317 | 1 094 |
| Úroková sazba (% p. a.) | 5,30 | 4,49 | 5,19 |
| Úroky celkem (Kč) | 422 625 | 158 436 | 216 320 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 6 300 | 2 700 | 3 300 |
| Řádný úvěr | | | |
| Název tarifu ¹⁹ | KP - 3 % p. a. KS - 4 % p. a. | KP - 3 % p. a. KP - 4 % p. a. KS - 4 % p. a. | KP - 3 % p. a. KP - 4 % p. a. KS - 4 % p. a. |
| Uspořená částka (Kč) | 160 574 | 161 364 | 160 463 |
| Výše úvěru (Kč) | 239 426 | 238 636 | 139 537 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>3 000</i> | <i>3 000</i> | <i>3 000</i> |
| | <i>3 600</i> | <i>2 000</i> | <i>2 000</i> |
| | | <i>3 600</i> | <i>3 600</i> |
| Doba splacení (měsíce) | 90 | 89 | 90 |
| | 76 | 153 | 154 |
| | | 76 | 76 |
| Úroková sazba (% p. a.) | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| | | 4,0 | 4,0 |
| Úroky celkem | 30 574 | 28 364 | 30 463 |
| | 34 174 | 67 364 | 68 463 |
| | | 34 964 | 34 063 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 400 | 2 400 | 2 400 |
| | 2 100 | 3 900 | 3 900 |
| | | 2 100 | 2 100 |

¹⁹ KP – Kredit pomalá, KS – Kredit standardní

| | | | |
|--|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (měsíce)</i> | 335 321 | 197 261 184 | 218 282 204 |
| Celková nákladovost PÚ (Kč) | 434 925 | 167 136 | 225 620 |
| <i>Celková nákladovost řádného úvěru (Kč)</i> | 32 974 36 274 | 30 764 71 264 37 064 | 32 863 72 363 36 163 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | 467 899 471 199 | 197 900 238 400 204 200 | 258 483 297 983 261 783 |

Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/>

Wüstenrot stavební spořitelna

V Tabulce 8 jsou zaznamenány hodnoty odpovídající 2,5 % úrokové sazbě z úspor a v Tabulce 9 jsou uvedeny údaje platné pro 1 % úrokovou sazbu z úspor.

Tabulka 9 Parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u Wüstenrot SS (1. část)

| Název tarifu | Partner | Superúvěr |
|---|--------------------|--------------------|
| Min. akontace (% z CČ) | 0 | 0 |
| Celková doba spoření (měsíce) | 190 | 143 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | 2 831 | 2 966 |
| Úroková sazba | 6,2 | 5,8 |
| Úroky celkem (Kč) | 392 730 | 276 562 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 4 800 | 3 600 |
| Řádný úvěr | | |
| Název tarifu | Optimální finanční | Optimální finanční |
| Uspořená částka (Kč) | 165 746 | 164 485 |
| Výše úvěru (Kč) | 234 254 | 235 515 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | 2 800 | 2 800 |
| Doba splácení (měsíce) | 105 | 105 |
| Úroková sazba | 5,2 | 5,2 |
| Úroky celkem (Kč) | 56 373 | 56 810 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 700 | 2 700 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru</i> | 295 | 248 |
| Celková nákladovost překlenovacího úvěru (Kč) | 401 530 | 284 162 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 62 446 | 61 185 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | 463 976 | 345 347 |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

Tabulka 10 Parametry překlenovacího a následného řádného úvěru u Wüstenrot SS (2. část)

| Název tarifu | Partner | Superúvěr |
|---|--------------------|--------------------|
| Min. akontace (% z CČ) | 0 | 0 |
| Celková doba spoření (měsíce) | 205 | 153 |
| <i>Měsíční splátka PÚ (Kč)</i> | <i>2 831</i> | <i>2 966</i> |
| Úroková sazba | 6,2 | 5,8 |
| Úroky celkem (Kč) | 423 735 | 295 902 |
| Úhrada za poskytnutí PÚ (Kč) | 4 000 | 4 000 |
| Poplatky za vedení účtu PÚ celkem (Kč) | 5 100 | 3 900 |
| Řádný úvěr | | |
| Název tarifu | Optimální finanční | Optimální finanční |
| Uspořená částka (Kč) | 163 726 | 164 222 |
| Výše úvěru (Kč) | 236 274 | 235 778 |
| <i>Měsíční splátka (Kč)</i> | <i>2 800</i> | <i>2 800</i> |
| Doba splácení (měsíce) | 99 | 98 |
| Úroková sazba | 3,7 | 3,7 |
| Úroky celkem (Kč) | 37 489 | 36 961 |
| Poplatky za vedení úvěr. účtu celkem (Kč) | 2 700 | 2 700 |
| <i>Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru</i> | <i>304</i> | <i>251</i> |
| Celková nákladovost překlenovacího úvěru (Kč) | 432 835 | 303 802 |
| Celková nákladovost řádného úvěru (Kč) | 43 626 | 41 322 |
| <i>Nákladovost celkem (Kč)</i> | <i>476 461</i> | <i>345 124</i> |

Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/>

Příloha č. 3

Způsob stanovení parametrů řádného úvěru

Jelikož stavební spořitelny poskytují odlišné informace a služby, pomocí kterých lze určit základní parametry řádného úvěru, je způsob stanovení těchto parametrů v bakalářské práci u jednotlivých stavebních spořitelen různý.

Českomoravská stavební spořitelna

Doba spoření, uspořená částka a výše úvěru jsou zjištěny na základě údajů z Tab. 3. 1 pomocí kalkulačky stavebního spoření ze serveru http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-sporeni.php.

Výši měsíční splátky (a) lze zjistit použitím vzorce:

$$a = C\check{C} \cdot \frac{\min a}{100}, \text{ kde } C\check{C} = \text{cílová částka a } \min a = \text{minimální měsíční splátka úvěru v \% z } C\check{C}. \quad (3. 1)$$

Dobu splácení (s) určíme následovně:

$$s = \frac{-\log\left(1 - \frac{q^U}{12} \cdot \frac{U}{a}\right)}{\log\left(1 + \frac{q^U}{12}\right)}, \text{ kde } q^U = \text{úroková sazba a } U = \text{úvěr}. \quad (3. 2)^{20}$$

Výslednou dobu splácení zaokrouhlujeme směrem nahoru.

Celkový objem úroků z úvěru (COÚ) vypočítáme podle vzorce:

$$COÚ = s \cdot a - U. \quad (3. 3)^{21}$$

Celkovou výši poplatků za vedení úvěrového účtu zjistíme, když vydělíme dobu splácení dvanácti (počtem měsíců v jednom roce) a získány výsledek zaokrouhlený směrem nahoru vynásobíme stanoveným ročním poplatkem za vedení úvěrového účtu.

Celková nákladovost řádného úvěru ($N_{\check{R}\check{U}}$) odpovídá:

$$N_{\check{R}\check{U}} = (a \cdot s - U) + \text{poplatky za vedení}. \quad (3. 4)$$

Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru (t) je charakterizována součtem:

$$t = t_s + s, \text{ kde } t_s = \text{doba spoření}. \quad (3. 5)$$

²⁰ Zdroj: Kieler (2010)

²¹ Zdroj: Kieler (2010)

Stavební spořitelna České spořitelny a. s.

Doba spoření, uspořená částka, výše úvěru, měsíční splátka, doba splácení, a celkové úroky z úvěru jsou zjištěny pomocí simulátoru stavebního spoření, jenž je provozován SSČS na webové adrese <https://www.burinka.cz/php/simulace/page1.php>.

Celková hodnota poplatků za vedení úvěrového účtu je stanovena stejným způsobem jako u ČMSS.

Celková nákladovost úvěru a doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru jsou vypočítány pomocí rovnic 3. 4 a 3. 5.

Raiffeisen stavební spořitelna

Doba spoření, uspořená částka a výše úvěru jsou stejně jako u ČMSS zjištěny pomocí kalkulačky stavebního spoření ze serveru http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-sporeni.php za použití vstupních údajů z Tab. 3. 5.

Měsíční splátka, doba splácení, celkové úroky z úvěru, celková nákladovost úvěru a doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru jsou vypočítány na základě vzorců 3. 1 – 3. 5.

Celková výše poplatků za vedení úvěrového účtu je stanovena stejným způsobem jako u ČMSS.

Modrá pyramida stavební spořitelna

Doba spoření, uspořená částka a výše úvěru jsou určeny za použití kalkulačky stavebního spoření ze serveru http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-sporeni.php a vstupních údajů z Tab. 3. 7.

Měsíční splátka, doba splácení, celkové úroky z úvěru, celková nákladovost úvěru a doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru jsou stanoveny aplikací vzorců 3. 1 – 3. 5.

Celková výše poplatků za vedení úvěrového účtu je zjištěna opět stejným způsobem jako u ČMSS.

Wüstenrot stavební spořitelna

Doba spoření, uspořená částka, výše úvěru, měsíční splátka, doba splácení a celkové úroky z úvěru jsou určeny použitím simulátoru stavebního spoření, jenž je stavební spořitelnou Wüstenrot provozován na webové adrese: <https://ispk.wuestenrot.cz/ISPK/ISPK.OnlineClient.Public/WebForm2.aspx?requirePage=WSSvk>.

Celková nákladovost úvěru a doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru jsou zjištěny pomocí vzorců 3. 4 a 3. 5.

Celková výše poplatků za vedení úvěrového účtu je stanovena shodným postupem jako u ČMSS.

Příloha č. 4

Způsob stanovení parametrů překlenovacího a následného řádného úvěru

Stejně jako u řádného úvěru i u překlenovacího úvěru poskytují stavební spořitelny rozdílné informace a služby umožňující stanovení jeho parametrů, proto jsou tyto parametry u jednotlivých stavebních spořitelen zjišťovány odlišným způsobem.

Stavební spořitelna České spořitelny a. s.

Celková doba spoření, měsíční splátka PÚ, úroky z PÚ celkem, úhrada za poskytnutí PÚ, poplatky za vedení účtu PÚ celkem, uspořená částka, výše úvěru, měsíční splátka řádného úvěru, doba splacení řádného úvěru, úroky z řádného úvěru celkem a poplatky za vedení úvěrového účtu celkem jsou zjištěny pomocí simulátoru stavebního spoření, jenž je provozován Stavební spořitelnou České spořitelny a. s. na adrese <https://www.burinka.cz/php/simulace/simulace.php?> při použití vstupních údajů z Tab. 3. 3 a Tab. 3. 14.

Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru je dána vzorcem 3. 5 uvedeným v Příloze č. 3.

Celková nákladovost PÚ ($N_{PÚ}$) odpovídá součtu:

$N_{PÚ} = COÚ_{PÚ} + \text{poplatek za poskytnutí PÚ} + \text{poplatky za vedení PÚ}$, kde $COÚ_{PÚ}$ je celkový objem úroků z překlenovacího úvěru. (4. 1)

Celková nákladovost řádného úvěru ($N_{ŘÚ}$) je počítána pomocí vzorce 3. 4 z Přílohy č. 3.

Nákladovost celkem je charakterizována součtem: $N = N_{PÚ} + N_{ŘÚ}$. (4. 2)

Raiffeisen stavební spořitelna

Abychom mohli zjistit *celkovou dobu spoření*, jež je shodná s celkovou dobou trvání překlenovacího úvěru, musíme nejdříve vypočítat *měsíční splátku překlenovacího úvěru* a určit, jaká část z této splátky je tvořena úroky a jaká část odpovídá vkladům na účet u stavební spořitelny.

Měsíční splátka překlenovacího úvěru je rovna součinu cílové částky a procentuální sazby minimální měsíční platby zaznamenané v Tab. 3. 27.

Pro výpočet *měsíčního úroku z překlenovacího úvěru* je zapotřebí nejdříve převést roční úrokovou sazbu ($i_{p. a.}$) na měsíční úrokovou sazbu ($i_{m. a.}$) pomocí vzorce:

$$i_{m. a.} = \sqrt[m]{1 + i_{r. a.}} - 1, \text{ kde } m = 12 \text{ (počet měsíců v roce)}. \quad (4. 3)$$

Měsíční úrok z překlenovacího úvěru pak odpovídá součinu měsíční úrokové sazby ($i_{m. a.}$) a výše překlenovacího úvěru, která je vzhledem k nulové akontaci u všech variant shodná s cílovou částkou (400 000 Kč).

Měsíční vklad na účet u stavební spořitelny je dán rozdílem měsíční splátky PÚ a měsíčního úroku z PÚ.

Celková doba spoření, uspořená částka a výše řádného úvěru jsou stanoveny pomocí simulátoru stavebního spoření ze serveru http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-spozeni.php za použití vstupních údajů z Tab. 3. 5 a Tabulka 7.

Celkové úroky u překlenovacího úvěru určíme vynásobením celkové doby spoření a měsíčního úroku.

Úhrada za poskytnutí překlenovacího úvěru je rovna součinu cílové částky a procentuální sazby poplatku za poskytnutí překlenovacího úvěru uvedené v Tab. 3. 27.

Celkovou výši poplatků za vedení účtu překlenovacího úvěru vypočítáme jako součin měsíční sazby poplatku za vedení úvěrového účtu (viz. Tab. 3. 27) a počtu let od přidělení překlenovacího úvěru do jeho splacení. Uvedený počet let zjistíme, když celkovou dobu spoření vydělíme 12 – ti (počtem měsíců v jednom roce); zjištěný výsledek zaokrouhlujeme na celá čísla směrem nahoru (na celé roky).

Měsíční splátka, doba splácení a celkový objem úroků u řádného úvěru jsou stanoveny pomocí vzorců 3. 1 – 3. 3 z Přílohy č. 3.

Celkovou výši poplatků za vedení úvěrového účtu u řádného úvěru zjistíme obdobně jako u překlenovacího úvěru vynásobením měsíční sazby poplatku za vedení úvěrového účtu (viz. Tab. 3. 16) s dobou splácení řádného úvěru vydělenou dvanácti (počtem měsíců v roce) a zaokrouhlenou směrem vzhůru.

Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru, celková nákladovost překlenovacího úvěru, celková nákladovost řádného úvěru a nákladovost celkem jsou v uvedeném pořadí vypočítány pomocí vzorců 3. 5, 4. 1, 3. 4 a 4. 2.

Modrá pyramida stavební spořitelna

Pro určení *celkové doby spoření* je opět nutno nejdříve zjistit výši *měsíční splátky překlenovacího úvěru* v členění na úroky z PÚ a vklady na účet u stavební spořitelny.

Měsíční splátka překlenovacího úvěru odpovídá procentuální sazbě minimální měsíční platby zaznamenané v Tab. 3. 29 násobené cílovou částkou.

Měsíční úrok z překlenovacího úvěru je roven součinu měsíční úrokové sazby (i_m , a.) stanovené pomocí vzorce 4.3 a výše překlenovacího úvěru, která je vzhledem k nulové akontaci u všech variant shodná s cílovou částkou (400 000 Kč).

Měsíční vklad na účet u stavební spořitelny je stejně jako u RSTS dán rozdílem měsíční splátky PÚ a měsíčního úroku z PÚ.

Celková doba spoření, uspořená částka a výše řádného úvěru jsou stanoveny pomocí simulátoru stavebního spoření ze serveru http://kalkulacky.idnes.cz/cr_stavebni-spozeni.php za použití vstupních údajů z Tab. 3. 7 a Tabulka 8.

Celkové úroky u překlenovacího úvěru zjistíme vynásobením celkové doby spoření a měsíčního úroku.

Úhrada za poskytnutí překlenovacího úvěru je rovna součinu cílové částky a procentuální sazby poplatku za poskytnutí překlenovacího úvěru uvedené v Tab. 3. 29.

Celkovou výši poplatků za vedení účtu překlenovacího úvěru vypočítáme jako součin měsíční sazby poplatku za vedení úvěrového účtu (viz. Tab. 3. 29) a počtu let od přidělení překlenovacího úvěru do jeho splacení. Uvedený počet let zjistíme, když celkovou dobu spoření vydělíme 12 – ti (počtem měsíců v jednom roce); zjištěný výsledek zaokrouhlujeme na celá čísla směrem nahoru (na celé roky).

Měsíční splátka, doba splácení a celkový objem úroků u řádného úvěru jsou v tomto pořadí stanoveny pomocí vzorců 3. 1 – 3. 3 z Přílohy č. 3.

Celková výše poplatků za vedení úvěrového účtu u řádného úvěru je rovna násobku měsíční sazby poplatku za vedení úvěrového účtu (viz. Tab. 3. 18) a doby splácení řádného úvěru vydělenou dvanácti (počtem měsíců v roce) a zaokrouhlenou směrem vzhůru.

Doba od uzavření smlouvy po splacení úvěru, celková nákladovost překlenovacího úvěru, celková nákladovost řádného úvěru a nákladovost celkem jsou v uvedeném pořadí vypočítány pomocí vzorců 3. 5, 4. 1, 3. 4 a 4. 2.

Wüstenrot stavební spořitelna

Celková doba spoření, měsíční splátka PÚ, úroky z PÚ celkem, uspořená částka, výše úvěru, měsíční splátka řádného úvěru, doba splácení řádného úvěru a úroky z řádného úvěru celkem jsou stanoveny použitím simulátoru stavebního spoření, jenž je k dispozici na webové adrese <http://www.wuestenrot.cz/kalkulacky/>.

Úhrada za poskytnutí PÚ odpovídá 1 % (viz. Tab. 3. 31) z cílové částky.

Celková výše poplatků za vedení účtu PÚ je dána součinem měsíční sazby poplatku za vedení úvěrového účtu (viz. Tab. 3. 31) a počtem let od přidělení překlenovacího úvěru

do jeho splacení. Uvedený počet let zjistíme, když celkovou dobu spoření vydělíme 12 – ti (počtem měsíců v jednom roce); zjištěný výsledek zaokrouhlujeme na celá čísla směrem nahoru (na celé roky).

Celkovou výši poplatků za vedení úvěrového účtu (u řádného úvěru) je určena způsobem uvedeným v Příloze č. 3 na straně 7.

Doba od uzavření smlouvy po konečné splacení úvěru je stanovena pomocí vzorce 3. 5 z Přílohy č. 3.

Celková nákladovost PÚ, celková nákladovost řádného úvěru a nákladovost celkem jsou v uvedeném pořadí vypočítány pomocí vzorců 4. 1, 3. 4 a 4. 2